

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU
PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PORGRAMME LOCAL DE L'**H**ABITAT

Notice de Présentation

Dossier de travail

--	--

SOMMAIRE

Introduction.....	2
Titre 1 : Rappel du contexte local.....	4
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée du PLUiH.....	8
Titre 3 : Impact environnemental.....	20

Introduction

La communauté de communes Terres Toulaises dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) approuvé le 15/06/2023.

Le PLUiH a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 3 octobre 2024, d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 12 décembre 2024 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 26 juin 2025.

Par l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, **la modification simplifiée** est désormais régie par les **articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme**.

L'article L153-45 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

« *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 et au III de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L'article L153-46 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

« *Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

L'article L153-47 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

« *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.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.»

L'article L153-48 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

« 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. »

Le présent projet de modification simplifiée du PLUiH , de par la nature des modifications engagées visant à modifier plusieurs articles en zones urbaines et à urbaniser, répond ainsi au champ d'application articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme, relatifs à la procédure de **modification simplifiée**.

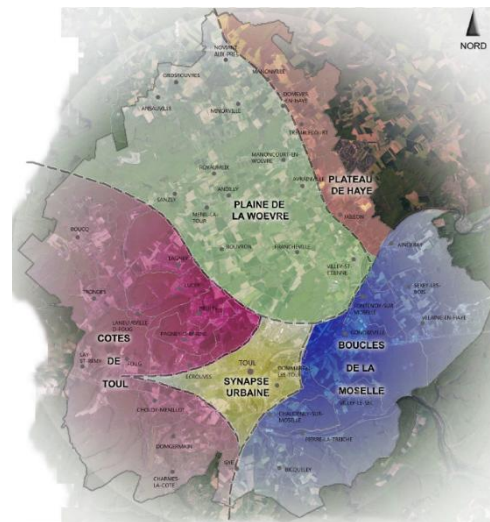
Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

1. Rappel du contexte local

La CC2T est située dans le département de la Meurthe-et-Moselle et borde la métropole nancéenne à l'Ouest. Elle est composée de 41 communes pour 44 622 habitants en 2020. Il s'agit de la deuxième intercommunalité du département en termes d'habitants.

Le territoire de la CC2T est situé sur les contreforts des Côtes de Meuse, qui marquent la transition entre les plateaux des Pays meusiens à l'Ouest et la plaine de la Woëvre à l'Est. La topographie et l'occupation des sols ont façonné plusieurs unités paysagères :

- Le plateau de Haye avec sa côte à l'Est
- Les côtes de Meuse à l'Ouest
- La plaine de la Woëvre au Nord
- La Moselle et ses méandres au Sud
- L'agglomération toulaise au centre



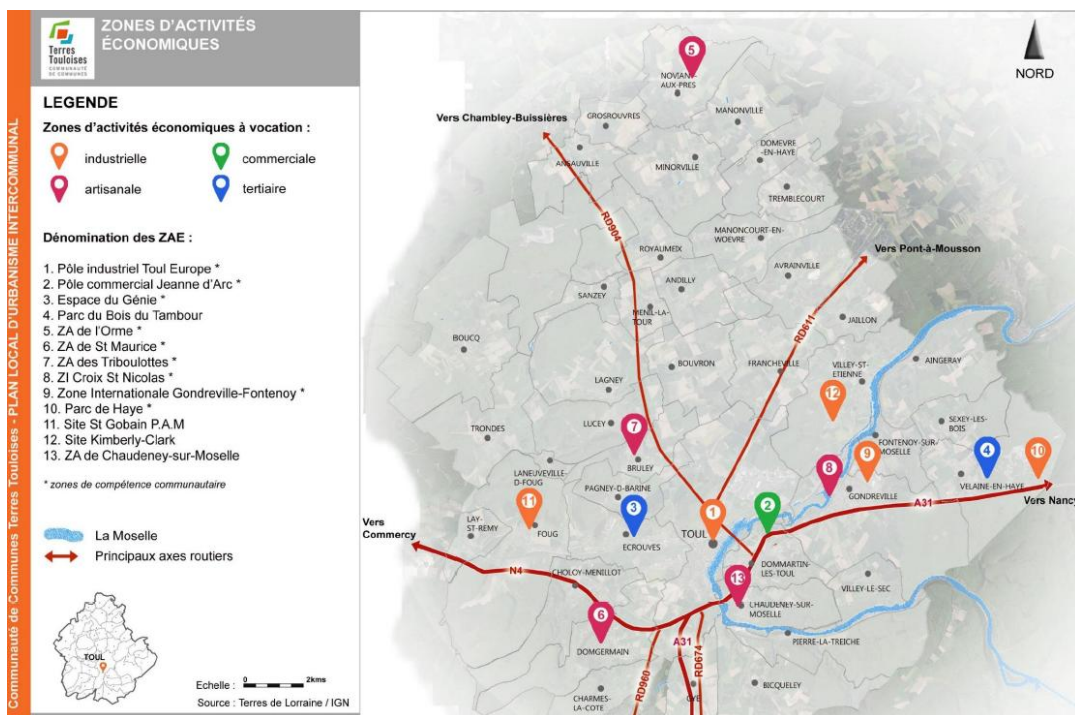
En termes de transports, la CC2T est desservie par de nombreuses voies de circulation

- La RN 4 qui relie Paris à l'Est de la France,
- La RD 674 (ex-RN 74) qui mène à Neufchâteau, puis Langres,
- La RD 611 (ex-RN 411) qui permet de rejoindre Pont-à-Mousson au Nord,
- La RD 904 en direction du Nord qui rattache TOUL à la Meuse

De plus, des transports en commun (bus et train) relient l'agglomération Toulaise à la Métropole Nancéenne.

Au niveau économique, la CC2T comporte plusieurs dynamiques dont elle gère les plus importantes :

- Pôle Industriel Toul Europe (102 entreprises pour 2100 emplois)
- Zone logistique de Gondreville (5 entreprises pour 450 emplois)
- Zone d'activité de Bois-de-Haye (60 entreprises pour 1500 emplois)
- Pôle Commerciale Jeanne d'Arc de Dommartin-les-Toul (51 entreprises pour 480 emplois)
- Zone artisanale de Gondreville (20 entreprises pour 300 emplois)



La CC2T exerce les compétences suivantes :

- Urbanisme
- Habitat
- Développement économique
- Tourisme.
- Emploi / Formation.
- Solidarité Petite enfance
- Environnement / écocitoyenneté
- Déchets
- Eau et Assainissement

2. Enjeux de la modification simplifiée du PLU

La communauté de communes Terres Toulaises dispose d'un PLUiH approuvé le 15/06/2023

Plusieurs évolutions mineures doivent être faites sur le règlement graphique :

- L'ancienne base militaire de Domgermain est actuellement classée en zone UY pour permettre la reconversion de ce site en zone industrielle. Afin de s'assurer qu'un tel projet se développera sur cette emprise foncière, il est proposé de créer un sous-zonage UYD à cet endroit pour y encadrer l'installation d'entrepôts et empêcher que le site soit utilisé pour de la logistique.
- Sur la commune de Lagney, la zone UA impose la construction des bâtiments en limite avec les voies ouvertes à la circulation. Sur plusieurs parcelles, cela pose un problème du fait de la position du terrain au croisement de plusieurs voies ou de la présence d'un emplacement réservé. Il est donc proposé de créer des bandes d'implantation obligatoire des façades sur ces terrains pour laisser une plus grande marge de manœuvre pour la construction de bâtiments à cet endroit.

Le règlement écrit doit être modifié sur la zone UY car celui-ci permet la réalisation de logements pour les restaurants s'installant sur les zones d'activités industrielles ou logistiques. Afin de respecter la spécialisation de ces zones, il est proposé de supprimer cette possibilité.

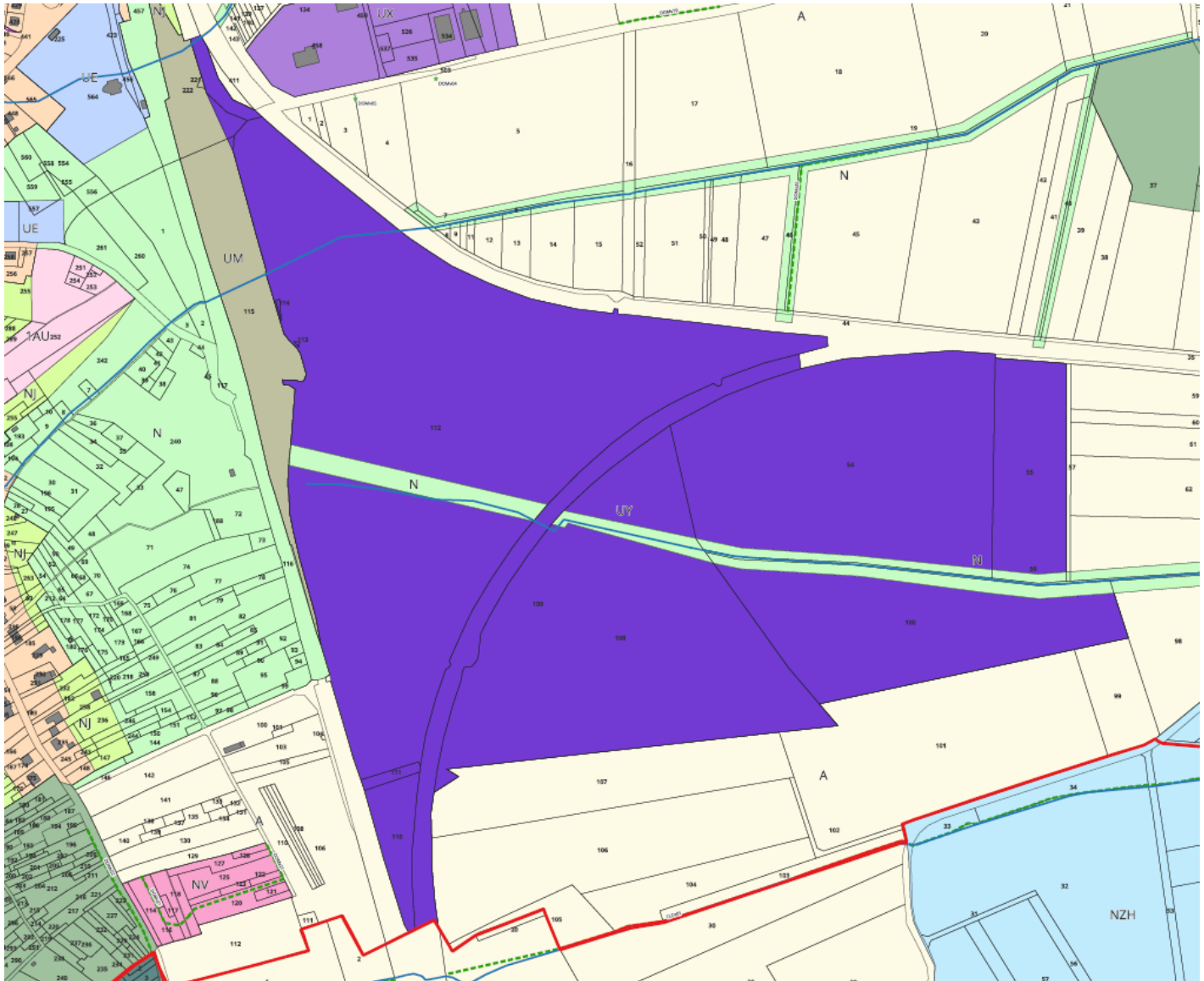
Ces modifications porteront sur le règlement graphique, littéral et le rapport de présentation.

Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1. Modifications proposées et justifications

■ Création d'une zone UYd à Domgermain

L'ancienne base militaire de Domgermain accueillait jusqu'en 2023 un centre d'entretien d'hélicoptères. En anticipation de la fermeture de ce site, la communauté de communes Terres Toulaises a classé les terrains de la base en zone UY (zone d'activité à caractère industriel) pour permettre la reconversion du site. Les terrains concernés sont cadastrés section ZD parcelles 54, 55, 100, 108, 109, 110, 111, 112, 113 114 et section AD parcelles 220 et 22 (partiellement pour ces deux dernières) pour une superficie totale de 45,47 hectares.



Extrait du PLUiH sur la commune de Domgermain

La communauté de communes Terres Toulaises est particulièrement attachée au développement d'une activité de production sur ce site. Cela va dans le sens de sa politique économique qui vise à « *valoriser les fonciers déjà artificialisés à requalifier (Parc de Haye, site militaire de Domgermain, ...)* » (page 24 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable), pour éviter la consommation foncière qui est souvent importante dans le cadre des industries.

Dans ce sens, la communauté de communes travaille avec les services de l'Etat pour s'assurer de la réussite de la requalification de ce site. En effet, l'Etat reconnaît la nécessité de réindustrialisation dans le cadre de la loi de 2023

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

Toutes les constructions et occupations du sol non autorisées dans les articles UY 1-1 et UY 1-2 sont interdites.

ARTICLE UY1-1 | OCCUPATIONS DES SOLS AUTORISEES SANS CONDITION

Commerces et activités de services :

- Commerce de gros

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sauf en UYL)

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire :

- Industrie
- Bureau
- Entrepôt (sauf en UYD)

ARTICLE UY1-2 | OCCUPATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Habitation :

- Hébergement sous réserve d'être nécessaire à l'accueil provisoire mais régulier de personnes suivant une formation dans le cadre d'une activité présente sur le site
- Logement à condition d'être lié aux activités de restauration autorisées dans la zone, d'être situé dans le même bâtiment que le restaurant et d'être limité à 90m² de surface plancher.

Commerces et activités de services :

- Activités de restauration à condition d'être uniquement destinées aux usagers de la zone d'activité et d'être situées dans le volume d'un bâtiment d'activité (type restaurant d'entreprise ou cantine)
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être uniquement destinées aux usagers de la zone d'activité

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire :

- Constructions et installations au sol pour la production d'énergie renouvelable en autoconsommation
- Batteries de stockage d'énergie en raison d'un parc par zone UY ou ~~UYk~~ pour un terrain d'assise de 3000 m².
- Entrepôts dans la zone UYD à condition d'être liés à une activité industrielle.

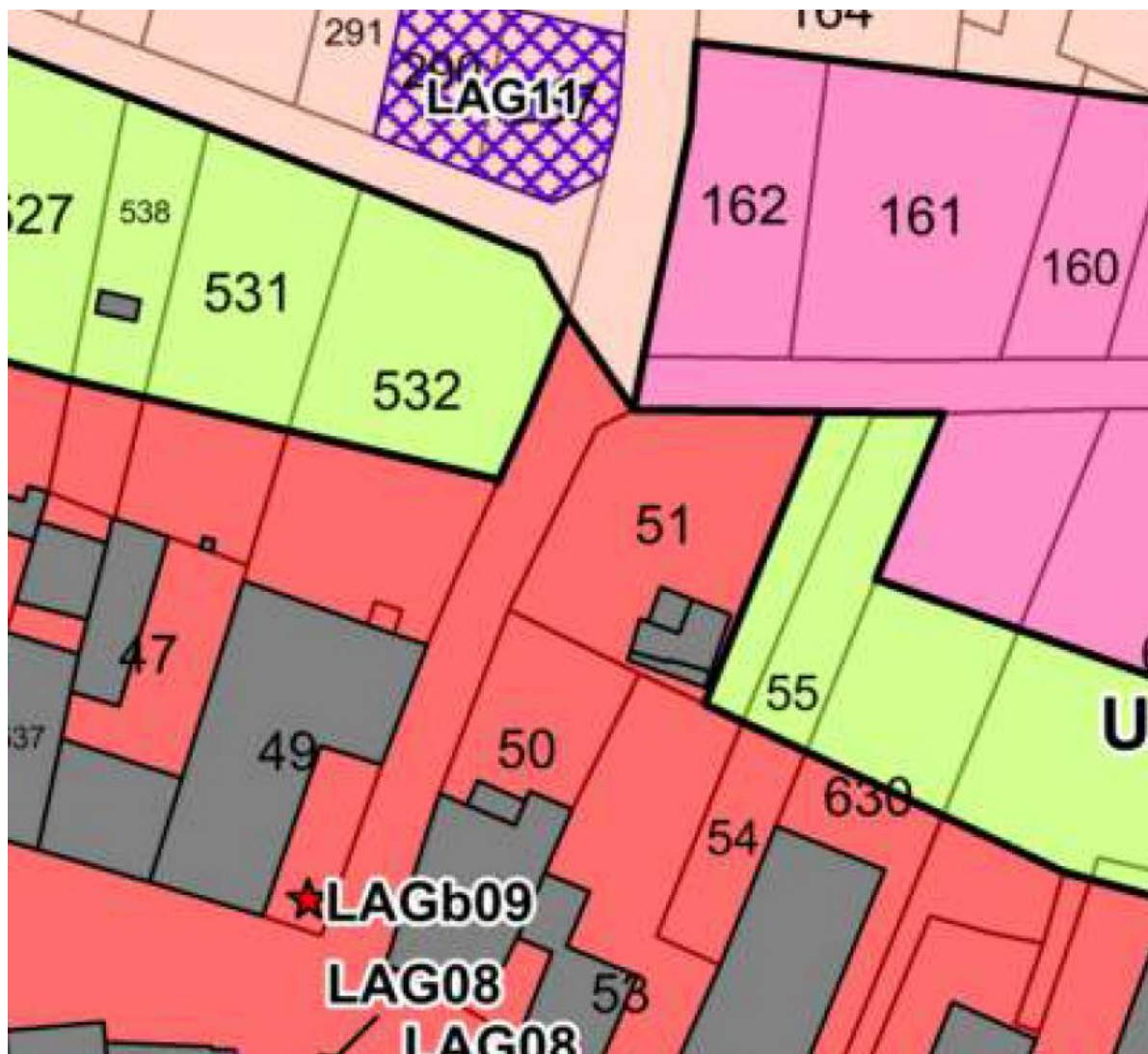
Il convient de noter que l'impact environnementale de ce changement de classement est nul car les terrains sont déjà en zone U et que la modification ne vise qu'à encadrer les possibilités de constructions sur ce site en émettant une condition pour l'implantation des entrepôts

■ Création de bandes d'implantation obligatoire des façades sur la commune de Lagney

Dans la zone UA, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se faire à l'alignement avec limite de la voie ou en continuité avec les constructions voisines. Cette mesure a pour but de conserver le tissu urbain traditionnel des villages lorrains qui se faisait via des constructions alignées (avec la voie publique ou l'usoir).

En ce qui concerne la commune de Lagney, cette règle pose des difficultés sur deux sites qui sont classés en zone UA.

Au niveau des parcelles cadastrées AM 352 et 51, ces dernières ne sont pas situées sur la rue principale et chacune d'entre elle est au croisement de deux voies publiques. Aucune n'est située dans un alignement de constructions permettant le recul.



Extrait du plan de zonage sur la commune de Lagney

Une implantation en limite de la voie publique entrainerait un risque pour la circulation publique en cachant la vue des usagers aux intersections des voies. De plus, cela n'apporterait pas de plus-value en ce qui concerne l'insertion des constructions dans leur environnement car cela entrainerait un effet d'étranglement de la vue de cette voie qui donne sur l'extérieur de l'enveloppe urbaine :



Vue de la voie desservant les deux parcelles

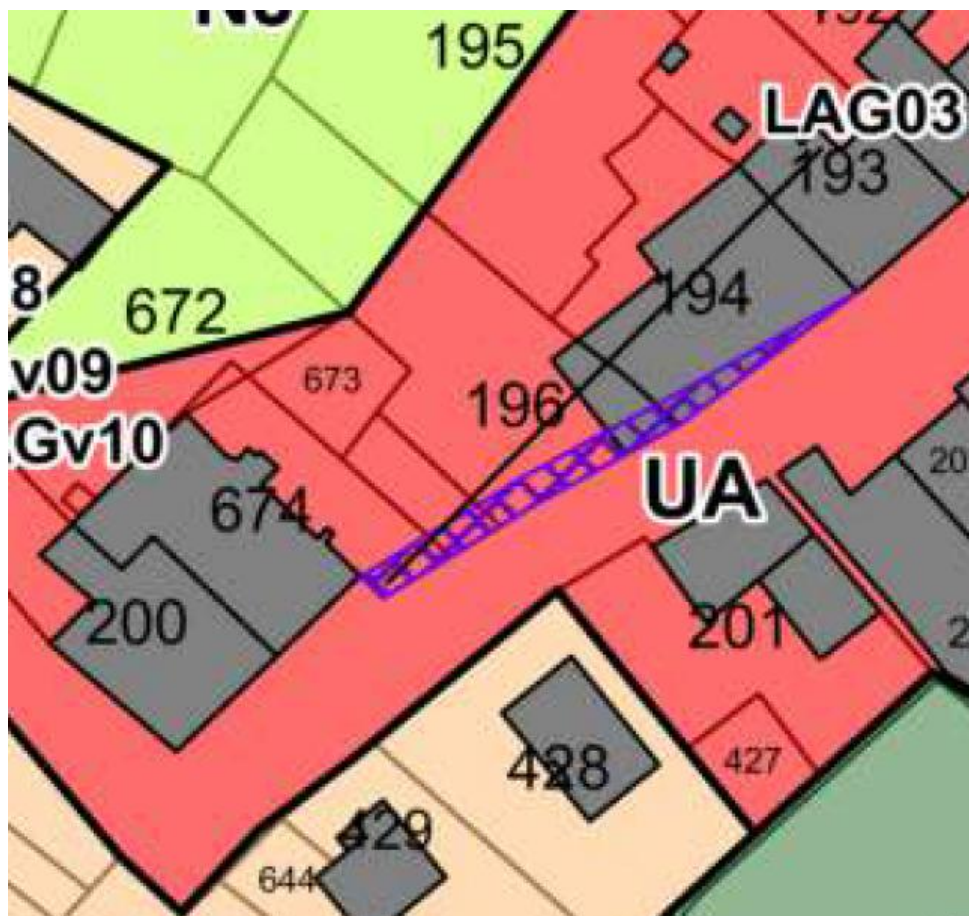
En conséquence, il est proposé de créer une bande d'implantation sur ces deux parcelles (sur la partie UB en ce qui concerne la parcelle AM 352) de 10 mètres de large pour permettre l'implantation en retrait sur ces deux terrains.

La bande d'implantation serait ainsi matérialisée sur le plan de zonage :



Projet de modification de zonage (bande d'implantation obligatoire des façades en bleu)

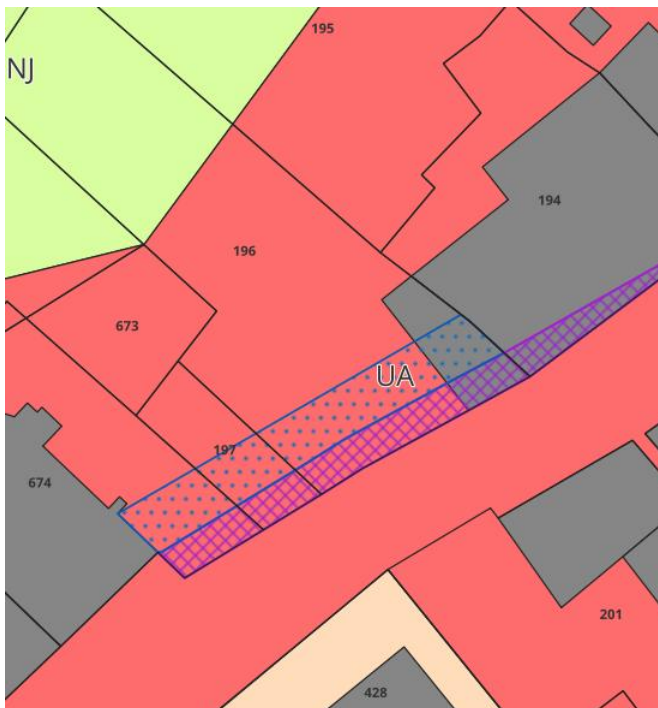
Le deuxième site où la règle d'implantation pose des difficultés se situe sur la Grande Rue et concerne les parcelles AN 196, 197 et 674. Ces trois terrains forment une dent creuse au sein de la rue mais il convient de souligner que la parcelle 674 constitue une saillie sur la voie publique.



Extrait du plan de zonage de Lagny

Afin de remédier à cette coupure de l'axe de circulation, la commune a demandé l'instauration d'un emplacement réservé sur ces parcelles afin d'élargir la voie. Cet emplacement réservé a été créé dans le PLUiH sous le numéro LAG03. Cet emplacement réservé aurait pour but d'élargir le trottoir dans une optique de sécurité routière.

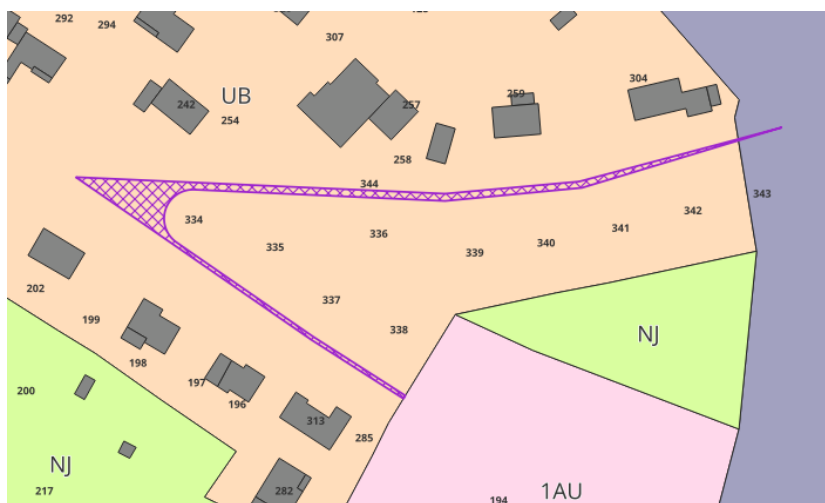
Dans ce sens, il convient de créer une bande d'implantation pour permettre le recul des constructions par rapport à la futur limite du domaine public afin permettre la création de places de stationnements sur les parcelles privées et ainsi éviter le stationnement sur le futur trottoir. Il est donc proposé de créer une bande d'implantation obligatoire des façades de 5 mètres sur ces parcelles à partir de la limite de l'emplacement réservé.



Proposition de modification du plan de zonage (la bande d'implantation obligatoire est en bleu)

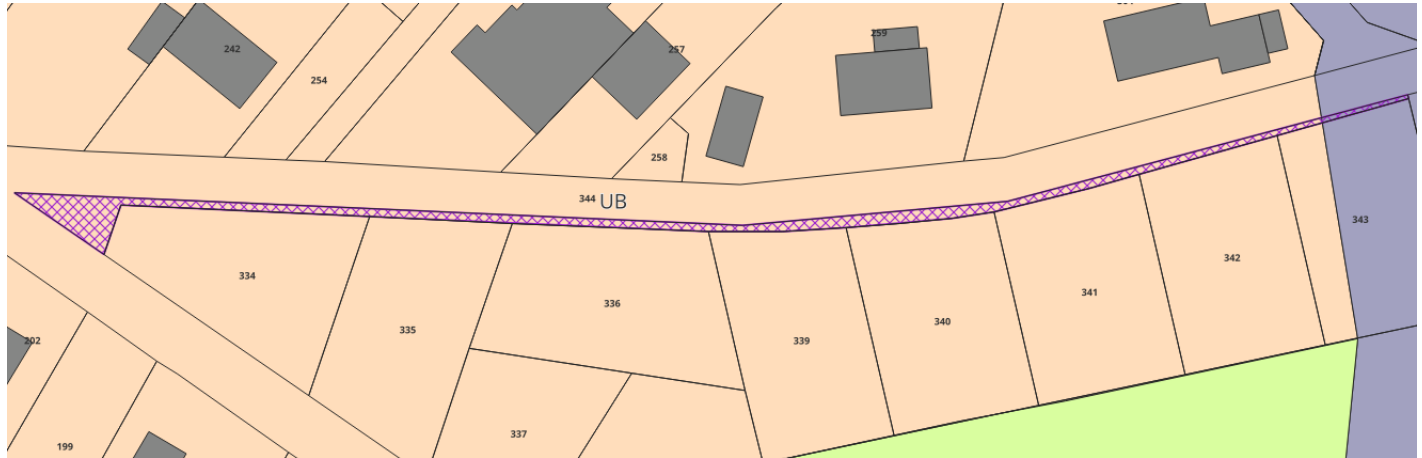
■ Modification d'un emplacement réservé sur la commune de Bicqueley.

La commune de Bicqueley bénéficie d'un emplacement réservé n° BIC 05 pour la rectification d'un virage entre la rue de la Poirière et la rue du Grillot.



Extrait du règlement graphique de Bicqueley

La commune a réalisé un lotissement sur des terrains concernés par cet emplacement réservé et souhaite donc modifier ce dernier pour que celui-ci corresponde au tracé des nouvelles parcelles qui a été prévu pour prendre en compte la rectification du virage. La superficie de l'emplacement réservé serait réduite de 321 m². En conséquence, il est proposé de modifier l'emplacement réservé comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique de Biqueley

■ Modification des règles autorisant les habitations en zone UY

Le règlement actuel autorise les habitations dans les zones UY (zones industrielles) sous réserve qu'elles soient associées à une activité de restauration. Cette possibilité est encadrée par plusieurs règles pour éviter que des logements soient réalisés sous couvert d'un restaurant puis vendus séparément. Ainsi le logement doit être réalisé dans le même bâtiment que le restaurant.

Après avoir étudié la question, il apparaît que cette règle va à l'encontre des objectifs du PADD. En effet, ce dernier prévoit, à sa page 35 d'« *organiser, selon les spécificités des zones déjà comblées, en commercialisation ou en projets complémentaires, la stratégie économique du territoire, afin d'optimiser la complétude de chaque zone, de répondre de manière globale et complète à la gamme de demandes exogènes et endogènes rencontrées, de permettre la structuration de filières et de pôles, de faire émerger des logiques de mutualisation et de synergies* ». Il y a donc une volonté d'assurer que les zones s'activité restent concentrées sur le développement économique et ne soient pas utilisées à d'autres fins et ce pour assurer une croissance du territoire dans le contexte de la sobriété foncière. De plus, l'installation d'habitation dans des zones industrielles qui sont éloignées des services de base (commerces, écoles...) impose l'utilisation quotidienne de la voiture et ne va donc pas dans le sens du développement des mobilités douces comme le PADD le prévoit à sa page 32.

De plus, les activités de restauration autorisées dans les zones UY ne le sont qu'à condition d'être destinées aux usagers de la zone, comme des cantines ou des restaurants d'entreprises. Cela suppose que ces activités fonctionnent essentiellement le midi rendant non nécessaire la présence tard le soir d'employés, ce qui justifierait le fait qu'ils habitent sur place.

En conséquence, il est proposé de supprimer la possibilité de créer des logements dans les zones UY. L'article UY 1-2 serait modifié comme suit :

Habitation :

- Hébergement sous réserve d'être nécessaire à l'accueil provisoire mais régulier de personnes suivant une formation dans le cadre d'une activité présente sur le site
- ~~Logement à condition d'être lié aux activités de restauration autorisées dans la zone, d'être situé dans le même bâtiment que le restaurant et d'être limité à 90m² de surface plancher.~~

De même, les règles relatives aux logements sur ces zones seront supprimées, comme les règles de stationnement de de l'article UY 6 :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Construction à destination de logement*	1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 50 \text{ m}^2$ ~~2 places par logement dont la surface de plancher est $> 50 \text{ m}^2$~~
Construction à destination industrielle	1 place pour les 100 premiers m^2 de surface

■ Modification des règles concernant la production de places de stationnement des cycles pour les établissements recevant du public

Dans le règlement des zones UA, UB, UC, UE, UH, UL et 1AU, l'article 6 sur le stationnement prévoit une règle imposant la création de places de stationnement pour les projets de construction ou d'extension des établissements recevant du public (ERP) sauf ceux de la 5^e catégorie. Le nombre de places à créer est fonction de la surface plancher ouverte au public créée comme suit :

Pour les établissements recevant du public sauf ceux relevant de la 5^e catégorie :

- Pour 25 m^2 de surface de plancher ouverte au public, il doit être créé 2 places de stationnement dédiées aux cycles ou 2 m^2 , sous forme d'abri à vélos ou d'arceaux.

Cette règle a pour vocation de favoriser les mobilités douces conformément à l'objectif du PADD « Valoriser et étoffer les itinéraires et infrastructures cyclables. » (page 36). En effet, il permet aux cyclistes de pouvoir stationner en toute sécurité dans des établissements qu'ils pourraient fréquenter et ainsi favoriser une alternative à la circulation automobile.

Pour autant, le nombre de places à créer peut être problématiques pour les grands équipements. En effet, selon cette règle, la création d'une ERP de 200 m^2 de surface plancher ouverte au public nécessiterait la création de 16 places de stationnement des cycles. Ce nombre passe à 24 pour 300 m^2 et 40 pour 500 m^2 . Cela risque d'entraîner une surproduction de places de stationnement pour cycles, qui ne seront pas utilisées, voir d'empêcher certains projets de se réaliser faute de possibilité de créer un tel nombre de places.

Ce problème se pose notamment pour les équipements publics qui nécessitent une création de plusieurs centaines de mètre carrés de surface plancher comme les hôpitaux, les équipements scolaires ou sportifs. Or, dans le PADD, il est prévu que de tels équipements doivent être implantés au plus près des utilisateurs pour « organiser le territoire selon une logique en bassins de mobilités de proximité » (page 32). Cela signifie que ces équipements doivent être prioritairement installés dans le tissu urbain où les disponibilités foncières sont, par nature, limitées.

Afin que cette règle ne soit pas contre-productive, il est proposé de faire une distinction entre les ERP de petite taille (150 m^2 ou moins de surface plancher ouverte au public) et ceux de grande taille (plus de 150 m^2 de surface plancher ouverte au public). Pour les premiers, la règle actuelle continuerait de s'appliquer. Pour les seconds, un nombre fixe de places de stationnement de cycles serait imposé. Il semble que 12 places minimum serait un bon compromis qui permettrait d'avoir un nombre suffisant de places pour les usagers des ERP de grandes tailles tout en laissant une certaine marge de manœuvre pour les porteurs de projets pour gérer l'organisation spatiale des espaces autour de l'ERP.

Ainsi les articles 6 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UL et 1AU seraient modifiés comme suit :

Pour les établissements recevant du public sauf ceux relevant de la 5^e catégorie :

- ~~– Pour 25 m^2 de surface de plancher ouverte au public, il doit être créé 2 places de stationnement dédiées aux cycles ou 2 m^2 , sous forme d'abri à vélos ou d'arceaux.~~
- Pour la création de 150 m^2 de surface plancher ouvertes au public ou moins : il doit être créé 2 places de stationnement dédiées aux cycles pour 25 m^2 de surface de plancher ouverte au public, sous forme d'abri à vélos ou d'arceaux.
- Pour la création de plus de 150 m^2 de surface plancher ouvertes au public : il doit être créé 12 places de stationnement dédiées aux cycles sous forme d'abri à vélos ou d'arceaux.

Ces évolutions réglementaires ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLUiH Il est donc possible de procéder à sa modification simplifiée.

Titre 3 : IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Sur le règlement graphique, les modifications apportées n'ont pas d'impact environnementale car tous les changements opérés concernent des zones déjà classées en zone U et n'implique que des changements règlementaires ne remettant pas en cause la constructibilité de ces terrains. Ainsi les entrepôts ne seront autorisés que sous certaines conditions dans la nouvelle zone UYd au lieu de l'être sans condition actuellement. Les bandes d'implantation obligatoire sur les terrains de la commune de Lagny ne changent que les règles d'implantation des futures constructions par rapport aux voies publiques. L'impact environnemental est donc nul. Il en est de même pour la modification de l'emplacement réservé BIC05 qui ne fait que reprendre le tracé parcellaire des terrains lotis.

De même, au niveau du règlement écrit, l'interdiction totale des logements dans les zones UY va dans le sens de la spécialisation de ces zones uniquement pour des activités industrielles et permet d'éviter l'éparpillement des logements sur le territoire.

La réduction du nombre de places de stationnements des cycles pour les ERP de plus de 150m² de surface plancher ouverte au public permet de ne pas empêcher la réalisation de grands équipements publics au sein de l'enveloppe urbaine et va donc dans le sens d'une densification du tissu urbain existant au plus près des utilisateurs de ces équipements.

Pour toutes ces raisons, l'impact environnemental de la modification simplifiée n°3 est négligeable.