

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU

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

INTERCOMMUNAL VALANT

PORGRAMME LOCAL DE L'**H**ABITAT

Notice de Présentation

<i>Dossier de travail</i>	

--	--

SOMMAIRE

Introduction.....	3
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.....	19

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 et d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 12 décembre 2024.

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**.

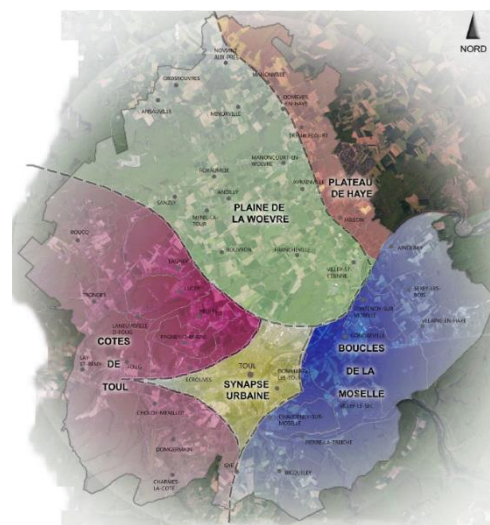
Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

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 Woèvre 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 Woèvre au Nord
- La Moselle et ses méandres au Sud
- L'agglomération toulaise au centre



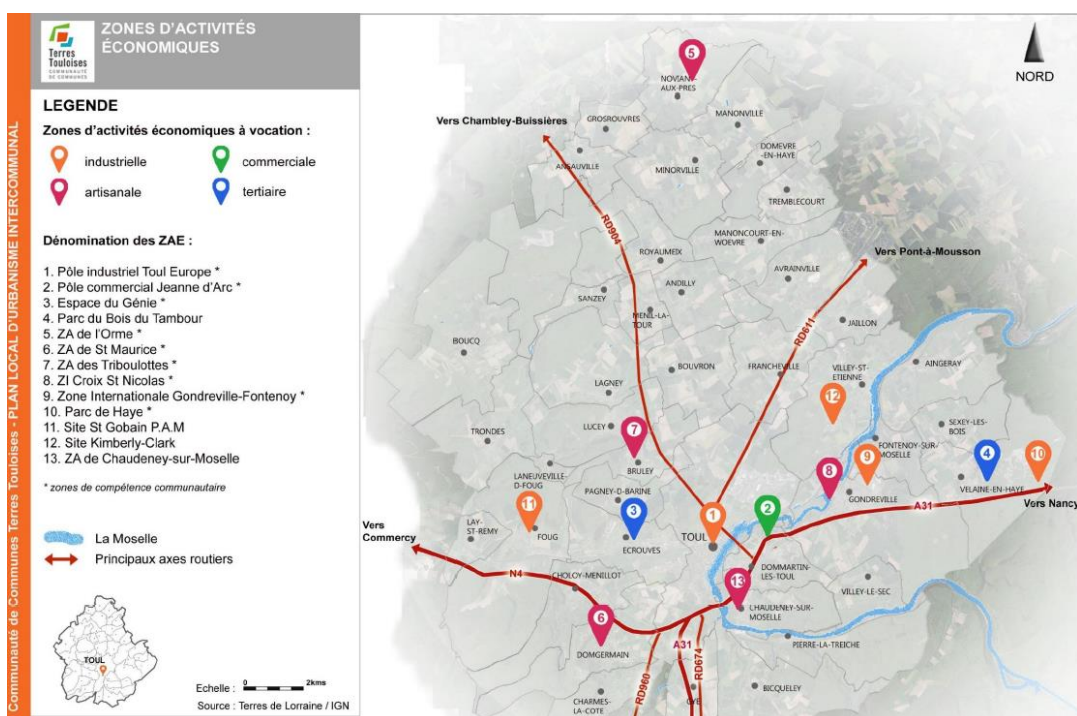
En termes de transports, la CC2T est desservie par de nombreuses voies de circulation

- 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 économies 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 erreurs matérielles doivent être corrigées sur le règlement graphique :

- Les parcelles utilisées dans le cadre de l'exploitation de la carrière de Jaillon, cadastrée ZD 20, 22, 23 et 24 sont classées actuellement en zone A alors qu'elle devrait l'être en Nc;
- La parcelle ZH3 à Pierre-la-Treiche accueille un restaurant alors qu'elle n'est que partiellement classée en zone Nlr (Naturelle Loisir et Restauration). Il convient de corriger cette erreur en classant la totalité de la parcelle Nlr
- Les parcelles AB 55 à 58 et AA 279 à Gondreville font l'objet d'une bande d'implantation obligatoire alors que tous ces terrains sont bâtis. Il convient de supprimer cette bande qui n'a plus d'objet.

Le règlement écrit doit être modifié sur le sujet des constructions et installations autorisées en zone Nc (zone naturelle carriérable) pour reprendre la formulation de l'article R 151-34 du Code de l'urbanisme en la matière. De plus plusieurs corrections mineures pourront être apportées à ce règlement.

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

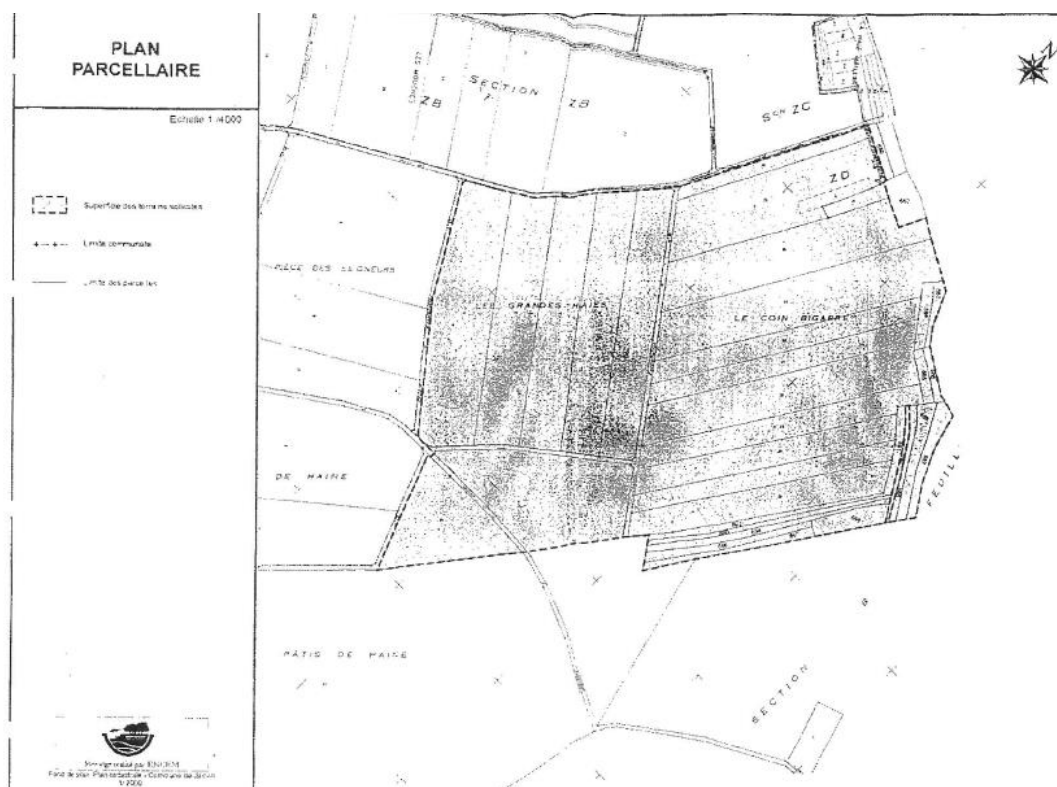
Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1. Modifications proposées et justifications

■ Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique sur la commune de Jaillon

La carrière de Jaillon est actuellement exploitée par la société Nexstone suite à un arrêté préfectoral (n°2004-606) en date du 8 novembre 2005 autorisant cette exploitation. Cet arrêté a été prorogé par des arrêtés préfectoraux en date du 13 novembre 2020 (n° 2020-0521) et du 27 juillet 2023 (n°2023-0023). L'autorisation devrait s'achever le 7 mai 2025 mais l'entreprise souhaite demander une troisième prolongation de son autorisation. Pour se faire, il faut que les terrains soient classés dans le PLUiH dans une zone autorisant l'exploitation des ressources du sous-sol.

Or, l'emprise prévue dans le PLU comme zone carriérable (Nca) de la commune dépassait les limites de l'autorisation préfectorale dont bénéficiait cette entreprise.



Plan parcellaire annexe à l'arrêté préfectoral n°2004-606



Extrait du PLU de la commune de Jaillon

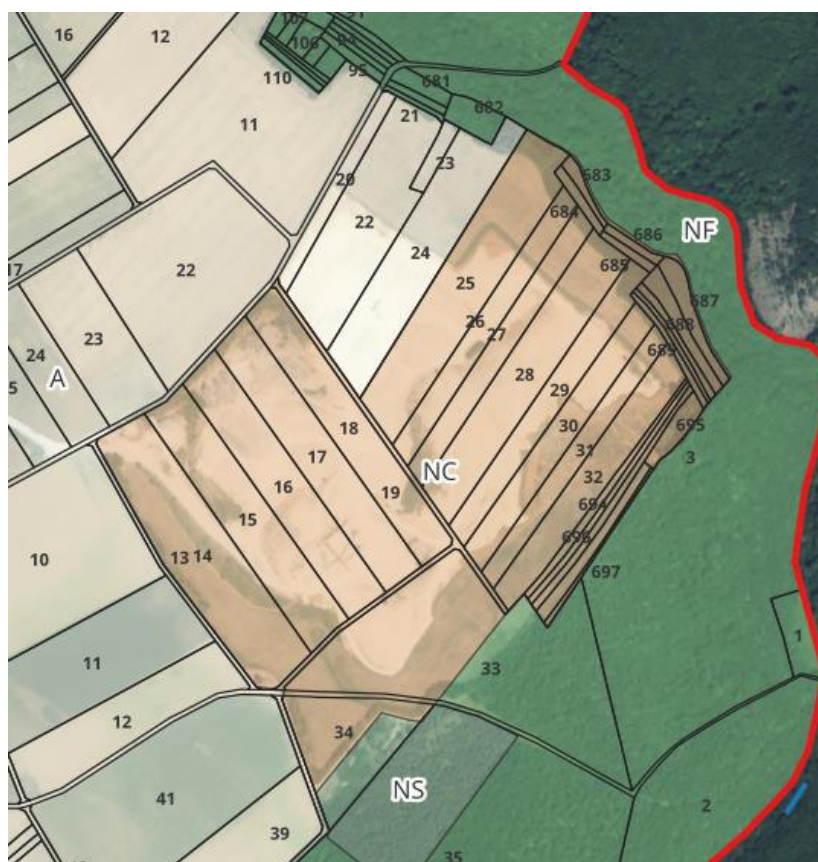
Lors de l'élaboration du PLUiH, il a été décidé de réduire la zone carriérable, la zone Nc, à la partie qui était exploitée par l'entreprise. Pour ce faire, le zonage a été callé sur une photo aérienne qui datait de 2016.

Une superposition d'une photo aérienne de 2022 (soit l'année de l'arrêt du PLUiH) démontre que les parcelles ZD 20, 22, 23 et 24 étaient exploitées dans le cadre de la carrière. Il faut souligner que ces parcelles sont intégrées dans l'autorisation préfectorale d'exploitation.

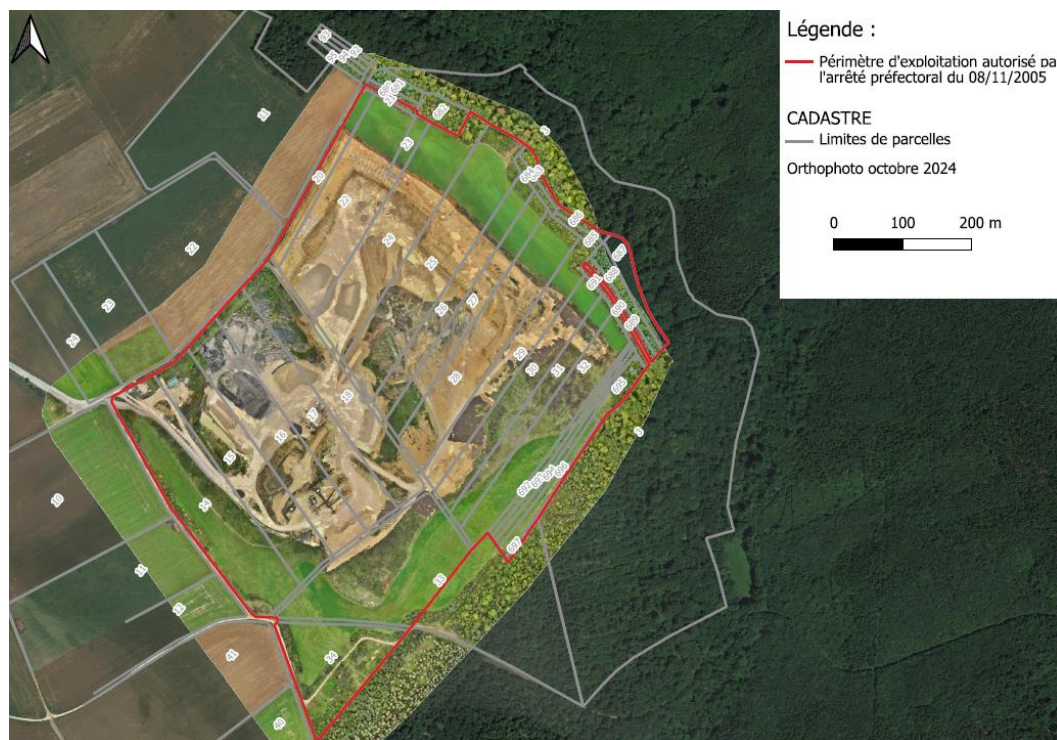
Une photographie aérienne de d'octobre 2024 confirme l'avancée de l'exploitation de ces terrains qui sont dans la même situation matérielle que les parcelles voisines (ZD25 à 32), qui sont classées en zone NC.



Superposition du zonage et de la photo aérienne datant de 2016.

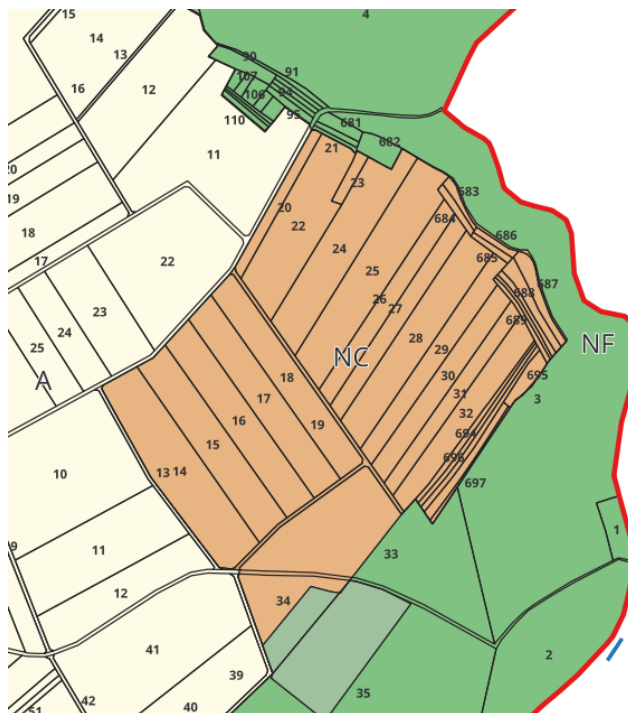


Superposition du zonage et de la photo aérienne datant de 2022



Exploitation de la carrière en octobre 2024

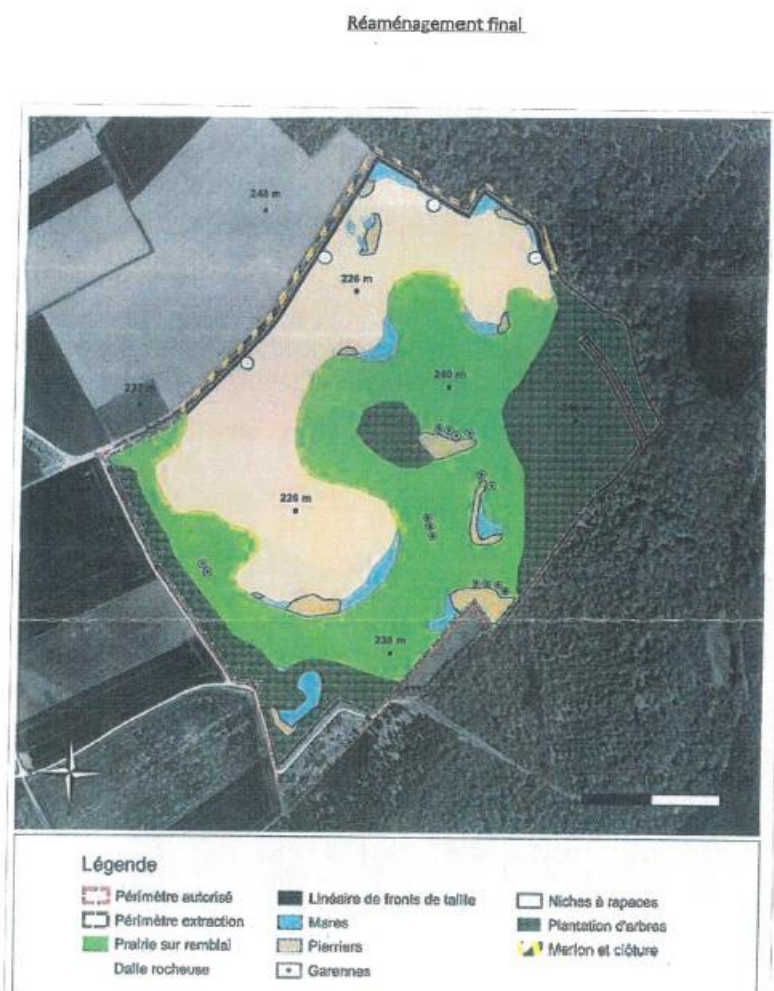
De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à sa page 39, prévoit que le PUiH à pour objectif de « maîtriser l'exploitation du sous-sol (carrières et gravières) », et le tome 5 « justification des choix » du rapport de présentation précise à sa page 28 que la zone Nc a pour objet « l'identification des carrières en activité ». Le classement des parcelles ZD 20, 22, 23 et 24 en zone A est donc une erreur matérielle car les terrains ne sont pas exploités comme agricoles mais comme carrières. En conséquence, il convient de les reclasser en zone Nc comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique sur la commune de Jaillon

La superficie concernée est de 5,80ha. L'annexe présentant la répartition des superficies des différents zonages du PLUiH sera modifiée en conséquence.

Il convient de noter que l'impact environnementale de ce changement de classement est nul car les terrains sont déjà exploités et que l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation prévoit un réaménagement que l'entreprise devra réaliser une fois l'exploitation terminée.



Plan du réaménagement de la carrière annexé à l'arrêté préfectoral n°2020 -0521

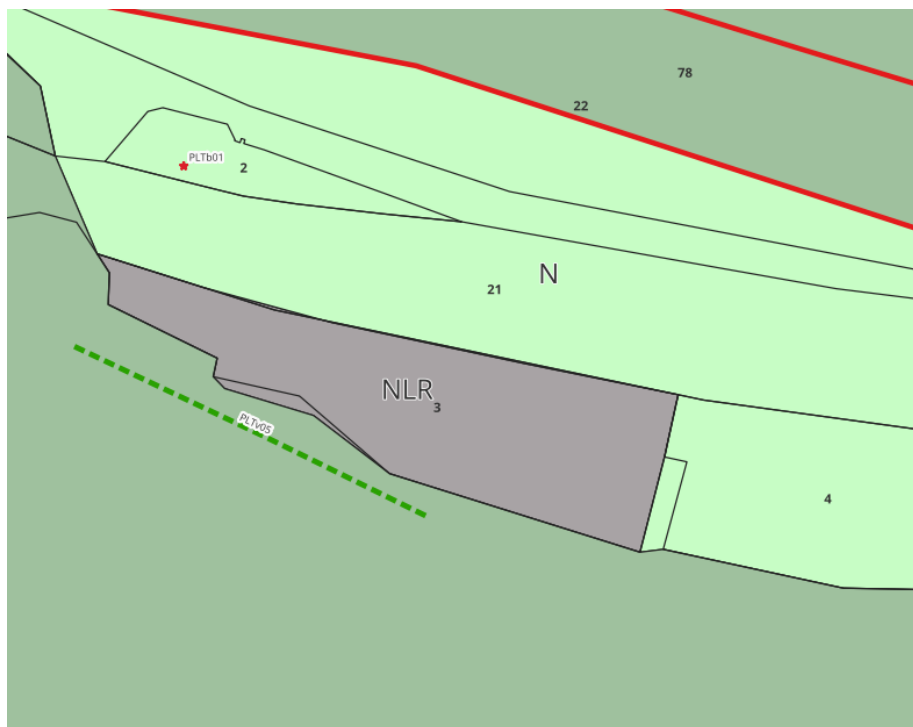
■ Correction d'une erreur matérielle sur la commune de Pierre-la-Treiche

La parcelle ZH 3 sur la commune de Pierre-la-Treiche est occupée par le restaurant Le Beau Rivage. C'est pour cela qu'elle a été partiellement classée en zone Nlr (Naturelle loisir et restauration). Seul 62 % de la parcelle est classée en zone Nlr, le reste l'est en zone N. Pourtant, sur cette dernière partie, un bâtiment est déjà édifié et est utilisé dans le cadre de l'activité de restauration.



Superposition du règlement avec la photo aeriennne du restaurant Le Beau Rivage

A la page 26 du PADD, il est précisé que PLUi a pour objectif « d'améliorer les hébergements et la restauration ». Le rapport de présentation à la page 119 précise que la zone NLR a été réalisée pour « les restaurants isolés en pleine nature », il convient donc de prendre l'emprise totale où s'exerce l'activité du restaurant dans ce zonage. Le classement de la partie Est du terrain (encadré en rouge sur le plan ci-dessus) est donc une erreur matérielle. En conséquence, la totalité de la parcelle sera classée en zone Nlr comme suit :



Projet de modification du règlement graphique sur la commune de Pierre-la-Treiche

La superficie concernée par ce changement est de 0,06ha. L'annexe présentant la répartition des superficies des différents zonages du PLUiH sera modifiée en conséquence Il n'y aura pas d'impact environnemental à l'issu de ce changement car le terrain est déjà bâti.

■ **Suppression d'une bande d'implantation obligatoire sur la commune de Gondreville**

Sur le règlement graphique de la commune de Gondreville, il est indiqué une bande d'implantation obligatoire sur les parcelles AA 279, AB 55, 56, 57 et 58.



Ces parcelles étant toutes bâties, il n'y a plus lieu de maintenir cette obligation. Il est donc proposé de la supprimer.

■ **Modification à apporter au règlement écrit.**

Dans le règlement de la zone Nc (page 196), il est précisé que seule sont autorisées les « constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité extractive » Etant donné que ces exploitations produisent nécessairement des déchets, il pourrait être précisé que les installations et constructions de gestion des déchets inertes sont autorisées sur site. Il est donc proposé de modifier l'article N 1-1 comme suit :

3)En zone Nc :

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire :

- ☐ Constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité extractive
- ☐ Constructions et installations nécessaires au traitement des déchets inertes issus des activités extractives.

Sur le règlement des zones Ne, NPRL1 et NPRL2, qui sont des zones où l'activité de pêches est très présente, il est proposé d'y autoriser la création d'étangs. Il est donc proposé de modifier l'article N1-1 comme suit :

6) En zone Ne :

Habitation :

- ☐ Constructions nécessaires à l'exploitation des étangs et à la pratique de la pêche (abris depêche)
- ☐ Etangs

[...]

15) En zone NPRL1 :

Habitation :

- ☐ Habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs
- ☐ Abris de jardin sur les parcelles où une habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs est édifiée
- ☐ Piscines
- ☐ Etangs

16) En zone NPRL2 :

Habitation :

- Constructions nécessaires à l'exploitation des étangs et à la pratique de la pêche (abris depêche) sur les parcelles où un étang existe déjà.
- Etangs

En zone UAa, il est proposé d'autoriser les caissons de volets roulants visibles depuis le domaine public pour les fenêtres de toits régulièrement autorisées du fait de la difficulté de prévoir un caisson à l'intérieur du bâtiment pour ce type de fenêtres.

En conséquence, il est proposé de modifier l'article UAa 4-2-2 comme suit :

☐ **Ouvertures et percements**

[...]

- 3 Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits **sauf pour les fenêtres de toit régulièrement autorisées.**

Au niveau de la zone UY, il est proposé d'autoriser les constructions édifiées en limite séparative pour permettre la réalisation de constructions mitoyennes. Cette possibilité étant ouverte en zone 1AUyk, il est donc cohérent de l'autoriser dans la zone UY.

Ainsi il est proposé de modifier l'article UY 1-3 comme suit :

UY3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Les constructions en recul sont autorisées si elles respectent les dispositions de l'alinéa
2. Les reculs minimaux à respecter sont les suivants :
 - Au-delà d'une hauteur bâtie de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$, L étant la distance et H la hauteur).
 - Pour les constructions de 15 mètres de haut et moins, un recul supérieur ou égal à 1 mètre doit être observé.

Sur le règlement des zones UX, UY, 1AUX et 1AUYk, il est précisé que les restaurants et/ou les activités de services ne sont autorisées que pour les usagers de la zone. Cette règle doit s'appliquer au regard de la zone d'activité, c'est-à-dire vis-à-vis du périmètre réel de la zone d'activité économique et de sa zone de chalandise

Ainsi il est proposé de modifier les articles UX , UY ; AUX et 1AUYk 1-3 comme suit :

ARTICLE 1-3 | CONDITIONS PARTICULIERES D'AUTORISATION D'OCCUPATION DESSOLS

- ☐ Activités de restauration à condition d'être uniquement destinées aux usagers de la zone **d'activité** et d'être situées dans le volume du 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** et d'être situées dans le volume du bâtiment d'activité

Enfin, le raccordement des constructions au réseau de la fibre optique peut poser des difficultés en termes esthétiques s'il est mal réalisé. Afin d'encadrer ces éléments, il pourrait être prévu des règles s'assurant que ce raccordement soit le moins visible possible, en imposant qu'ils soient enterrés ou installés à l'intérieur du bâtiment. Si cela n'est pas possible, des règles de positionnement et de d'aspects extérieurs limiteront leur impact visuel. De même, le percement des façades sera interdit sauf impossibilité technique. Dans ce dernier cas, le percement devra être comblé et enduite de la même couleur de la façade.

Ainsi il est proposé de modifier les articles 9 de toutes les zones comme suit :

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Sauf nécessité d'ordre technique, l'installation du point de branchement optique (PBO) en façade est interdite. Le point de branchement optique devra être installé en chambre souterraine ou positionné dans les communs de l'immeuble raccordé. Dans l'hypothèse où l'implantation en façade serait techniquement nécessaire au raccordement de l'immeuble, le dispositif devra être le plus discret possible.

Le réseau des télécommunications -raccordement, parcours des fils sera également enterré. En cas d'impossibilité totale ou partielle le réseau sera placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les fils devront être peints d'une couleur identique à la façade de l'immeuble.

Sauf nécessité technique avérée, le percement des façades est interdit. Dans l'hypothèse où le percement de la façade est nécessaire au raccordement de l'immeuble, un rebouchage devra être réalisé afin permettre d'assurer l'étanchéité du bâtiment. En outre, un enduit de couleur identique à la façade devra être utilisé pour atténuer au maximum l'impact visuel du percement.

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

Titre 3 : IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Sur le règlement de zonage, les modifications apportées n'ont pas d'impact environnementale car tous les changements opérés concernent des zones déjà bâties (par le restaurant le Beau Rivage à Pierre-la-Treiche ou par des habitations à Gondreville) ou sur une carrière déjà exploitée à Jaillon. L'impact environnemental est donc nul.

De même, au niveau du règlement écrit, la possibilité de faire des installations de traitement des déchets inertes sur les zones NC ne concerne que des zones déjà exploitées et permet le traitement des déchets sur place, limitant ainsi le fret de ces éléments.

L'autorisation de réaliser des étangs en zone NPLR 1 et NRPL2 ainsi qu'en zone Ne permet de réaliser, sur des secteurs limités, des plans d'eau permettant d'accueillir des espèces aquatiques.

La précision apportée aux zones Uy, UX, 1AUX et 1AUy n'ont pas d'impact sur l'environnement car ne touchant que des constructions déjà autorisées sur ces zones.

Pour toutes ces raisons, l'impact environnemental de la modification simplifiée n°2 est négligeable.