

MODIFICATION N°5 DU
PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'**H**ABITAT

Notice de Présentation

SOMMAIRE

Table des matières

Introduction.....	1
Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL.....	4
1. Rappel du contexte local.....	5
2. Enjeux de la modification du PLUiH	6
Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLUiH	7
1. Modifications proposées sur le règlement graphique	8
I) Reclassement de parcelles de la zone UA à la zone UB sur la commune de Bois-de-Haye...	8
II) Classement de parcelles en zone UX sur la commune de Bois-de-Haye	10
III) Classement de parcelles en zone UB sur la commune de Tremblecourt	12
IV) Reclassement d'une parcelle de la zone UA vers la zone UJ sur la commune de Bruley	13
V) Classement de parcelles commerciales en zone UXc sur la commune de Gondreville.....	15
VI) Classement de parcelles en zone UB sur la commune de Toul	17
VII) Correction d'une erreur matérielle sur la commune de Noviant-aux-Prés.....	19
VIII) Correction d'une erreur matérielle A sur la commune de Toul	21
IX) Suppression d'un emplacement réservé sur la commune de Toul	23
X) Modification du linéaire de protection des commerces sur la commune de Toul.....	24
XI) Classement de parcelles en zone Uj sur la commune de Lagny	26
XII) Correction d'une erreur matérielle sur la commune de Lagny	30
XIII) Modification du zonage et suppression d'un bande de recul obligatoire sur la commune de Lagny.....	30
XIV) Création d'un emplacement réservé sur la commune de Lagny.....	32
XV) Suppression d'un emplacement réservé sur la commune de Chaudeney-sur-Moselle..	35
XVI) Modification d'un emplacement réservé sur la commune de Toul	36
XVII) Modification d'une aire d'implantation obligatoire sur la commune de Bruley.....	37
XVIII) Création d'un recul obligatoire sur la commune de Francheville	38
XIX) Reclassement d'une parcelle en zone UB sur la commune d'Ecrouves	39
Impact des modifications proposées sur la répartition du territoire intercommunal entre les différents zonages	41
2. Modification proposée sur les orientations d'Aménagement et de Programmation	45
I) Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune d'Ecrouves	45
II) Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune de Toul	46
3. Modifications proposées sur le règlement écrit	48

III)	Règlementation des sorties d'aération dans les zones UAa et UAb.....	48
IV)	Règlementation des coloris des menuiseries dans la zone UAb.....	49
V)	Règlementation des fenêtres et châssis de toits dans la zone UAa	49
VI)	Précision sur l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation dans les zones UA, UAa et UAb	50
VII)	Modification des règles de clôtures dans les zones UX.....	50
Titre 3 : IMPACT ENVIRONNEMENTAL		52
I)	Impact environnemental des modifications apportées au règlement graphique.....	53
II)	Impact environnemental des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	54
III)	Impact environnemental des modifications apportées au règlement écrit.....	54
IV)	Conclusion.....	54

Introduction

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

La modification est désormais régie par les **articles L153-36 à L153-48** du **Code de l'Urbanisme** dont voici quelques extraits importants:

Article L153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Article L153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 :

Avant l'ouverture de la mise à disposition du public du dossier ou l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41:

Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

« Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

« Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

« II.-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 la 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 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. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« 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 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 un délai de trois mois à compter de cette présentation.

« III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

« Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

« Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées. » ;

Article L153-43 :

A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que la procédure de modification peut être utilisée si la procédure ne vise pas à modifier le Projet d'Aménagement de Développement Durable (sauf exception).

Le présent projet de modification du PLUiH de par la nature des modifications engagées, répond ainsi au champ d'application de la modification de droit commun car elle consiste en :

- Des modifications du règlement graphique sur les zones urbaines ou des corrections d'erreurs matérielles en zone agricole,
- Des modifications de zonage concernant des fonds de jardins déjà urbanisés,
- Des créations ou suppression d'emplacements réservés aux bénéficiaires de communes membres ou de la communauté de communes,
- Des modifications concernant les linéaires de protection des commerces,
- Une modification des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles,
- Des modifications du règlement écrit.

L'article L 300-2 du code de l'urbanisme dispose que la concertation préalable est facultative dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme. La Communauté de communes a donc décidé de ne pas lancer de concertation préalable.

Le dossier sera soumis à l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

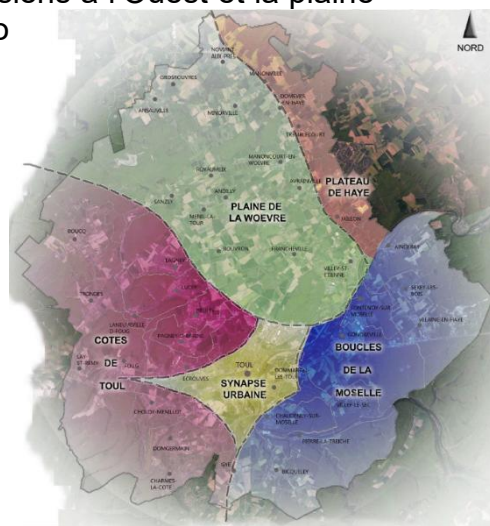
Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

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

- 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



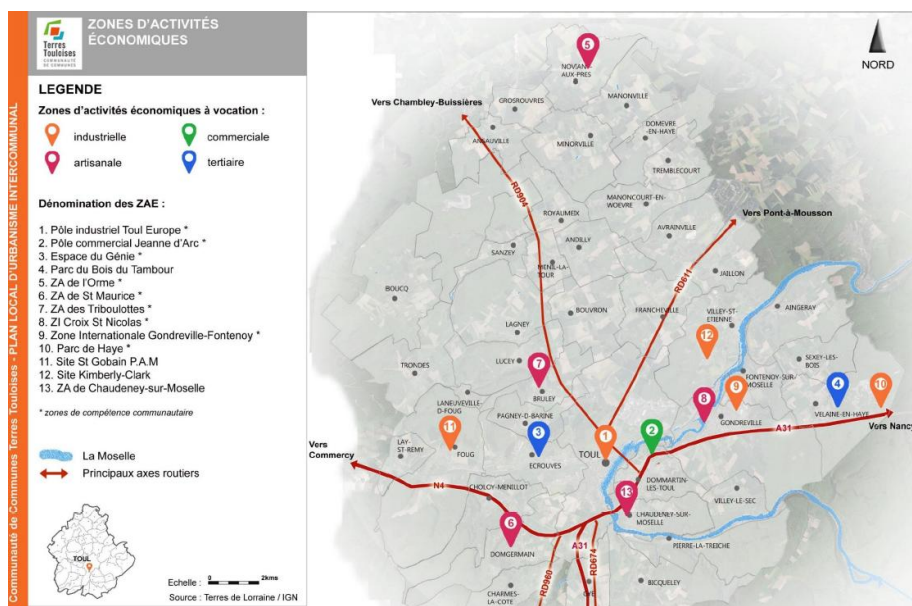
En termes de transports, la CC2T est desservie par de nombreuses voies de circulation

- 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 sud lorraine (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 du PLUiH

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

Il apparaît qu'il convient d'apporter des changements mineurs sur les règlements écrits et graphiques (changements de zonages sur des parcelles en zone U, correction d'une erreur matérielle, création, modification et suppression des emplacements réservés...) de modifier deux OAP sectorielles et d'apporter quelques modifications mineures sur le règlement écrit.

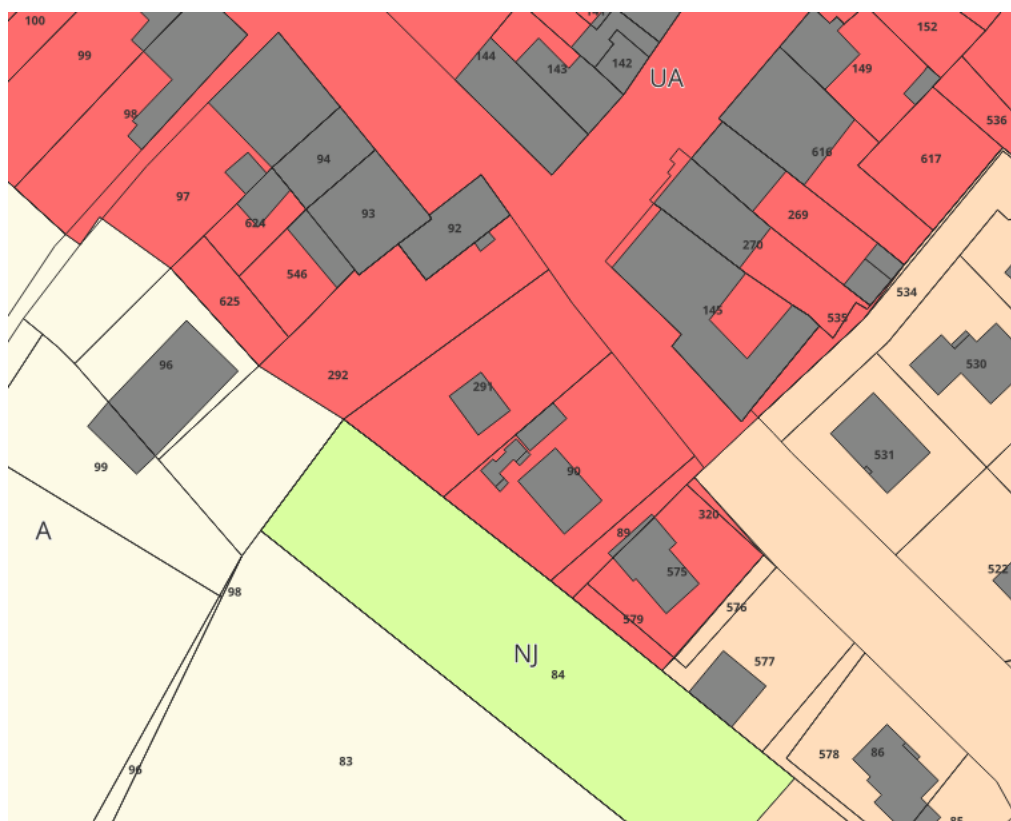
Cette modification portera sur les règlements graphiques et écrits, les OAP et les annexes.

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

1. Modifications proposées sur le règlement graphique

I) Reclassement de parcelles de la zone UA à la zone UB sur la commune de Bois-de-Haye

Sur la commune de Bois-de-Haye, les parcelles cadastrées AA 575, 579, 89, 90, 291, 292 et 92 sont actuellement classées en zone UA (centre ancien)



Extrait du règlement graphique sur la commune de Bois-de-Haye

Le classement en zone UA concerne « noyau urbain de chaque bourgade. Cette zone correspond au centre historique des bourgs et villages. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...) dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu » (page 151 du tome IV du rapport de présentation) et vise à conserver les caractéristiques du bâti traditionnel, notamment « l'alignement relatif des constructions » (page 151 du tome IV du rapport de présentation).

Or, on constate une rupture du tissu urbain au niveau de ces sept parcelles car les constructions qui y sont implantées ne sont pas alignées avec le reste des bâtiments de la zone UA et ne sont pas édifiées de manière continue. De fait, leur configuration relève plus de celle que l'on peut observer en zone UB (recul par rapport à la voie publique et aux limites séparatives).

Au niveau de l'aspect architectural, les constructions édifiées sur ces terrains n'ont pas les caractéristiques du bâti lorrain traditionnel mais plutôt celles des constructions pavillonnaires récentes.

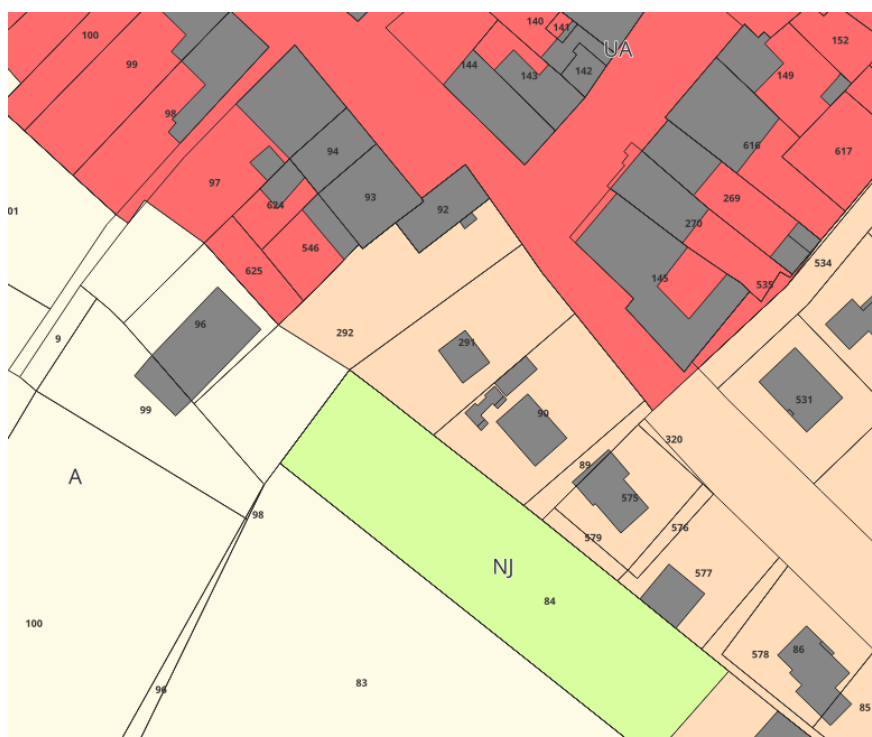


Vue de la maison édifée sur la parcelle AA 573

Il apparaît, au vu de la configuration du tissu urbain au niveau de ces terrains, que ces derniers devraient être classés en zone UB au lieu de UA.

Enfin, la rue Principale, qui borde ces terrains, se rétrécit devant la parcelle AA 92, créant un goulot d'étranglement alors qu'elle croise la rue Saint Hubert. En conséquence, la possibilité que la zone UB offre d'édifier les constructions avec un recul par rapport aux voies publiques permettrait de dégager la vue des piétons et automobilistes à ce niveau, assurant une meilleure sécurité pour les usagers de ces voies.

Il est donc proposé de classer les parcelles AA 575, 579, 89, 90, 291, 292 et 92 en zone UB. La superficie concernée par ce changement est de 0.4ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique sur la commune de Bois-de-Haye

II) Classement de parcelles en zone UX sur la commune de Bois-de-Haye

Les parcelles AL 585, 598, 599, 603, 622, 682, 683, 676, 681, 624, 603, 680, 740, 741, 743, 692, 689, 693, 688, 731, 732, 679, 733, 686, 685 et 730 sont actuellement classées en zone UB.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Bois-de-Haye

Or, ces parcelles concernent un lotissement, celui de Préville, qui avait été créé pour de l'activité commerciale et artisanale, cette vocation était prévue dans le cahier des charges du lotissement établi en 1996. En conséquence, tous les terrains bâtis sont utilisés pour de telles activités. Seule la parcelle AL 742 est utilisée pour de l'habitation.

La localisation de cet ensemble, le long de la Route Départementale 400 le rend facilement accessible par rapport aux principaux axes de communication du territoire. Il est de plus situé à proximité de la Métropole du Grand Nancy.

Dans le PADD, il est expressément prévu qu'il ne peut y avoir de création de nouvelles zones d'activité (page 25), ce qui implique que le développement économique ne peut se faire qu'en mobilisant des zones déjà existantes. En ce sens, le maintien du caractère artisanal et commercial de ces parcelles permet de favoriser la sobriété foncière en ce qui concerne le développement économique.

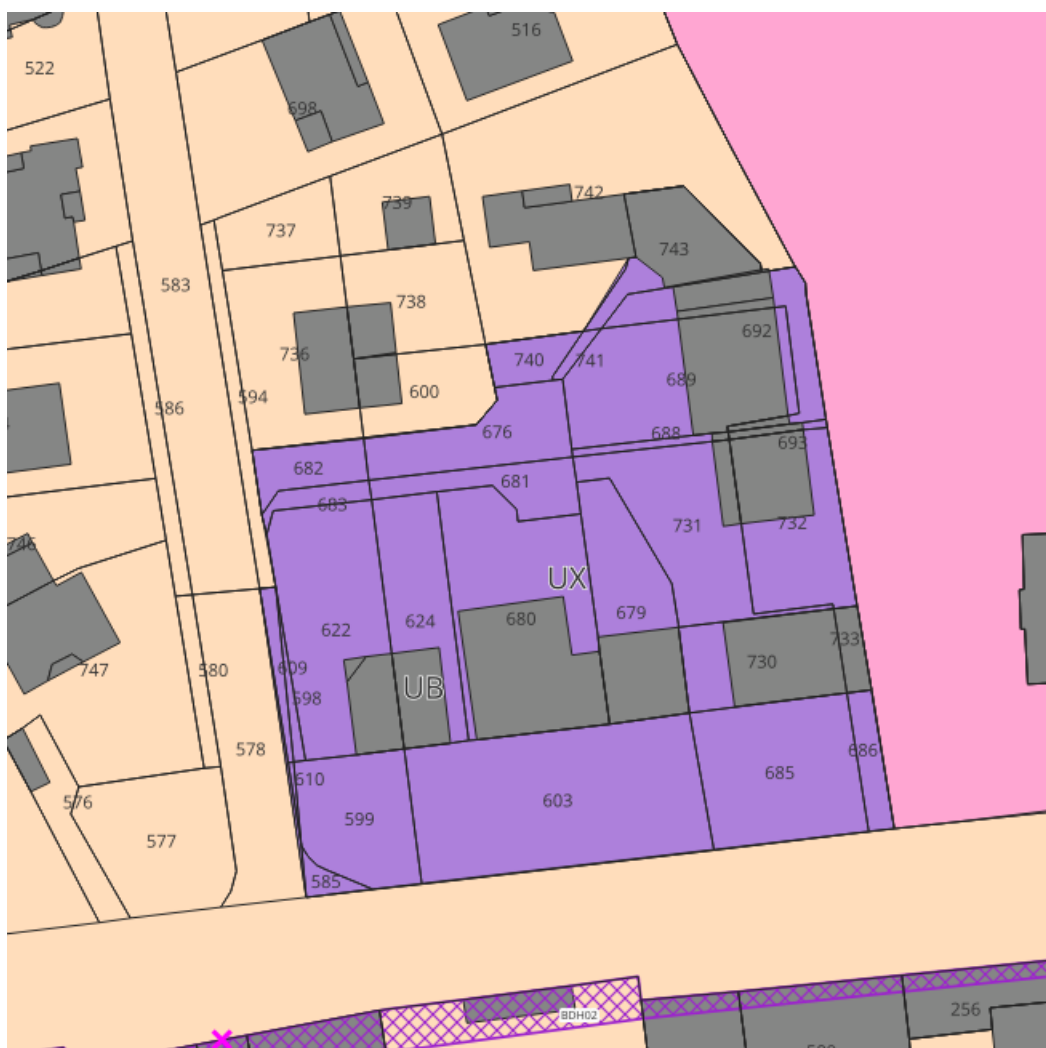
Or, le classement en zone UB correspond aux zones résidentielles récentes de type pavillonnaire. Si les activités artisanales et commerciales sont autorisées, elles ne le sont que de façon accessoire, en ne créant pas de gênes (bruit, odeur...) pour les habitants. Ce classement n'est donc pas adapté à la nature de cette zone. De plus, la reconversion des bâtiments artisanaux ou commerciaux en habitations est

autorisée en zone UB. En conséquence, le maintien d'activités économiques sur ce site n'est donc pas actuellement garanti.

Il apparaît donc plus conforme à la destination initiale de ce lotissement et aux objectifs du PADD de revoir le classement de cette zone pour un zonage plus adapté. Un classement en zone UX semble opportun car ce zonage a été prévu pour les zones artisanales et commerciales (page 162 du tome 5 du rapport de présentation). Il permettrait le maintien et le développement d'activités économiques sur ce site. De plus, les règles de gabarit (notamment la hauteur maximale limitée à 15 mètres), permet de s'assurer que cette zone, située à proximité d'habitations, ne sera pas transformée pour accueillir des bâtiments de grande hauteur dont l'impact paysager serait préjudiciable.

Il est donc proposé de classer l'ensemble des parcelles constituant ce lotissement en zone UX. La parcelle AL 742, qui est déjà utilisée pour de l'habitat, ne serait pas concernée par ce changement et resterait en zone UB.

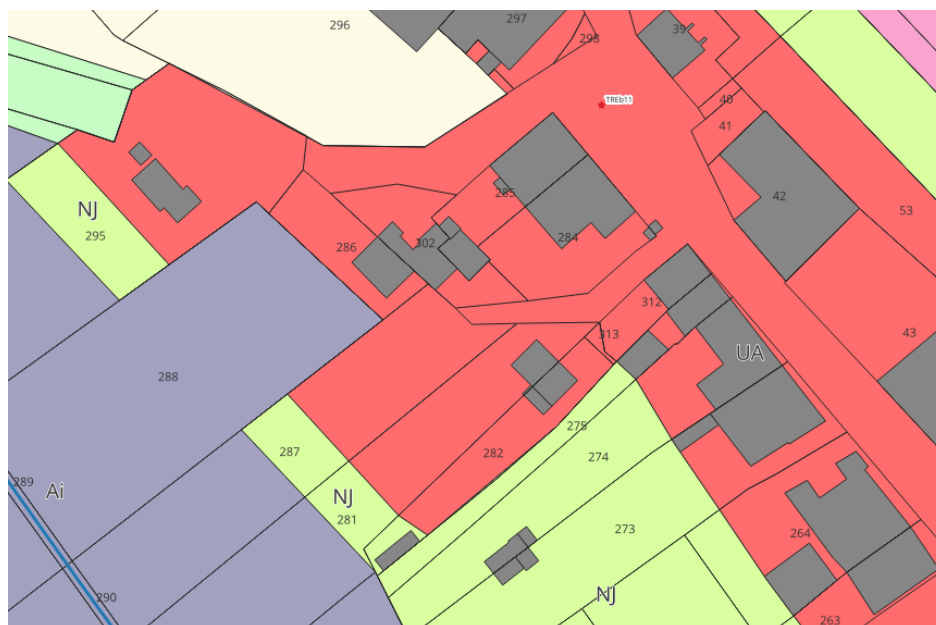
Il est donc proposé de classer les parcelles AL 585, 598, 599, 603, 622, 682, 683, 676, 681, 624, 603, 680, 740, 741, 743, 692, 689, 693, 688, 731, 732, 679, 733, 686, 685 et 730 en zone UX. La superficie concernée par ce changement est de 0.47ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

III) Classement de parcelles en zone UB sur la commune de Tremblecourt

Les parcelles AA 281, 282, 287 et 313 sont actuellement partiellement classées en zone UA.



Extrait du règlement graphique sur Tremblecourt

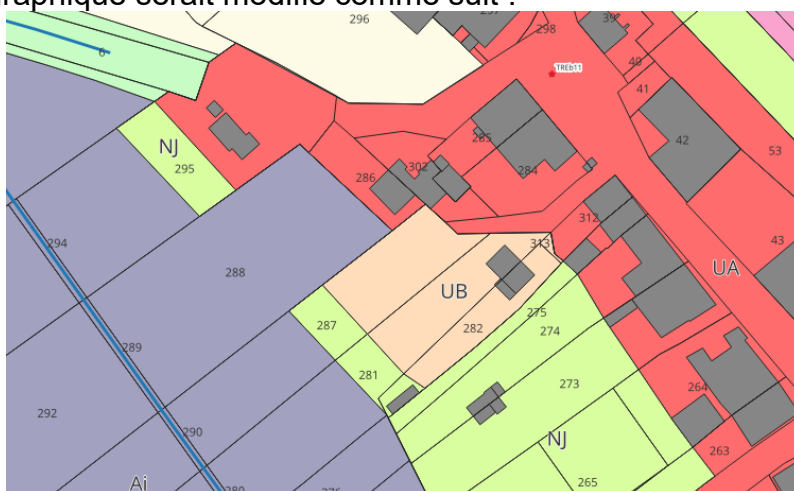
Ces trois parcelles sont situées dans une impasse et ne sont pas bâties en ordre continu ou en alignement. Il est d'ailleurs impossible de bâtir une maison sur la parcelle AA 287 avec un recul qui la mettrait en alignement avec celle des parcelles AA 281, 282 et 313 car il y a un décalage entre ces parcelles par rapport à la voie publique. De même, la maison construite sur ces trois derniers terrains est une construction pavillonnaire.



Vue de la maison édifée sur les parcelles AA 281 et 282

Pour les raisons développées dans le point I (absence de caractère ancien des constructions, tissu urbain non constitutif d'un ordre continu, voirie d'accès ne permettant pas une construction en alignement avec elle), il apparaît souhaitable de classer ces terrains en zone UB.

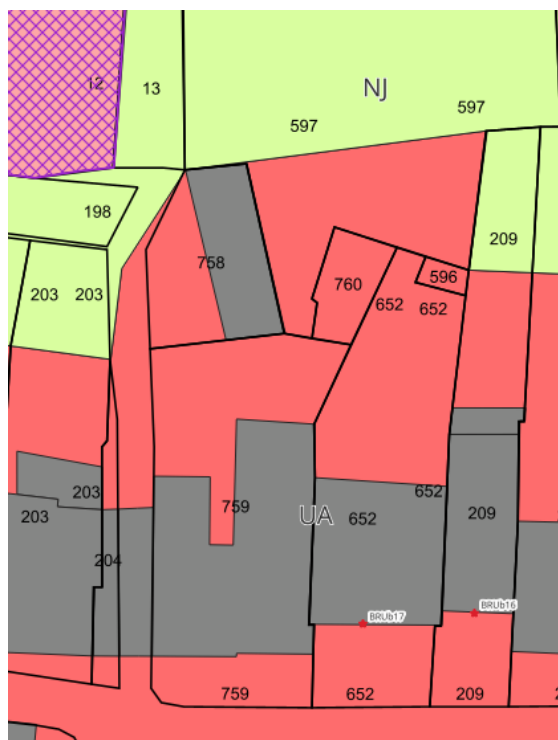
Il est donc proposé de classer la partie en zone UA des parcelles AA 281, 282, 287 et 313 en zone UB. La superficie concernée par ce changement est de 0.25ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Projet de modification du règlement graphique

IV) Reclassement d'une parcelle de la zone UA vers la zone UJ sur la commune de Bruley

La parcelle AB 758 est actuellement classée en zone UA du PLUiH.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Bruley

Or, il s'agit d'une parcelle qui n'est pas desservie par les réseaux de viabilité (eau, électricité, assainissement et téléphonie). En ce qui concerne son accessibilité, elle n'est desservie que par un chemin étroit passant sous une arche.



Vue du chemin permettant de relier la parcelle AB 758 à la rue Chanzy

Le bâtiment édifié sur cette parcelle est actuellement une dépendance de la parcelle AB 759 (qui donne directement sur la rue de Chanzy) et n'est pas habité. Il sert pour partie de garage.



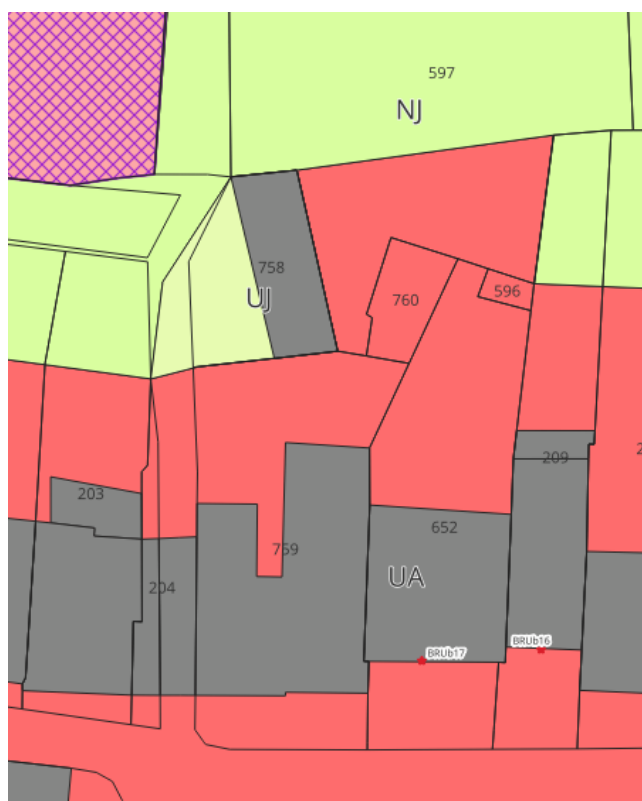
Vue du bâtiment édifié sur la parcelle AB 758

L'unité foncière constituée par les parcelles AB 758 et 759 est donc desservie par une voie publique et les réseaux de viabilité. Or, en cas de cession de la parcelle AB 758 qui deviendrait indépendante de la parcelle AB 759, le règlement de la zone UA permettrait la transformation de ce bâtiment en une habitation autonome. Cela poserait des problèmes d'accès (notamment pour les véhicules de secours) et de viabilisation de cette nouvelle habitation. De plus, cela supprimerait des places de stationnement privatives pour le logement situé sur la parcelle AB 759. Or la commune de Bruley connaît des problèmes de stationnement sur le centre ancien du fait de manque de possibilités de stationner en dehors du domaine public.

Pour toutes ces raisons, il convient de s'assurer qu'une nouvelle habitation ne puisse être créée sur la parcelle AB 758. Un classement en zone Nj ne semble pas

opportun car la parcelle, contrairement aux terrains voisins classés en zone Nj, est déjà urbanisée et comporte un bâtiment utilisé comme garage. En revanche Le classement de ce terrain en zone Uj permettrait d'empêcher la création d'une nouvelle habitation tout en laissant des possibilités d'usage pour son propriétaire. En effet, la zone Uj a été créée pour permettre « de désengorger les usoirs dans les villages lorrains et de résoudre les problématiques de stationnement, en offrant des possibilités de garer son véhicule à l'arrière de son habitation. » (Page 158 du tome IV du rapport de présentation).

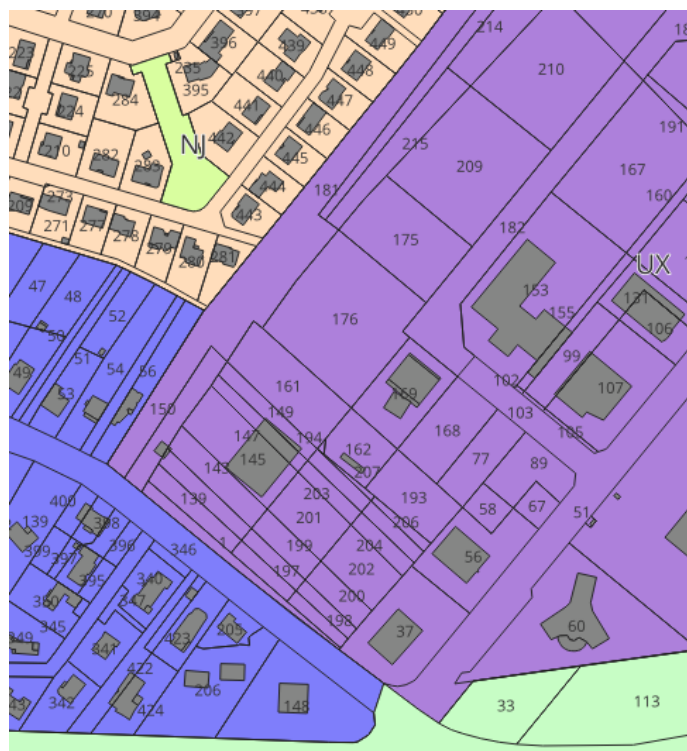
Il est donc proposé de classer la parcelle AB 758 en zone UJ. La superficie concernée par ce changement est de 0.02ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du zonage sur la commune de Bruley

V) Classement de parcelles commerciales en zone UXc sur la commune de Gondreville

Les parcelles AC1, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 150, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 196, 198, 199, 201, 205, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 207, 208 et en partie la parcelle AC 181 sont classées en zone UX dans le PLUiH.



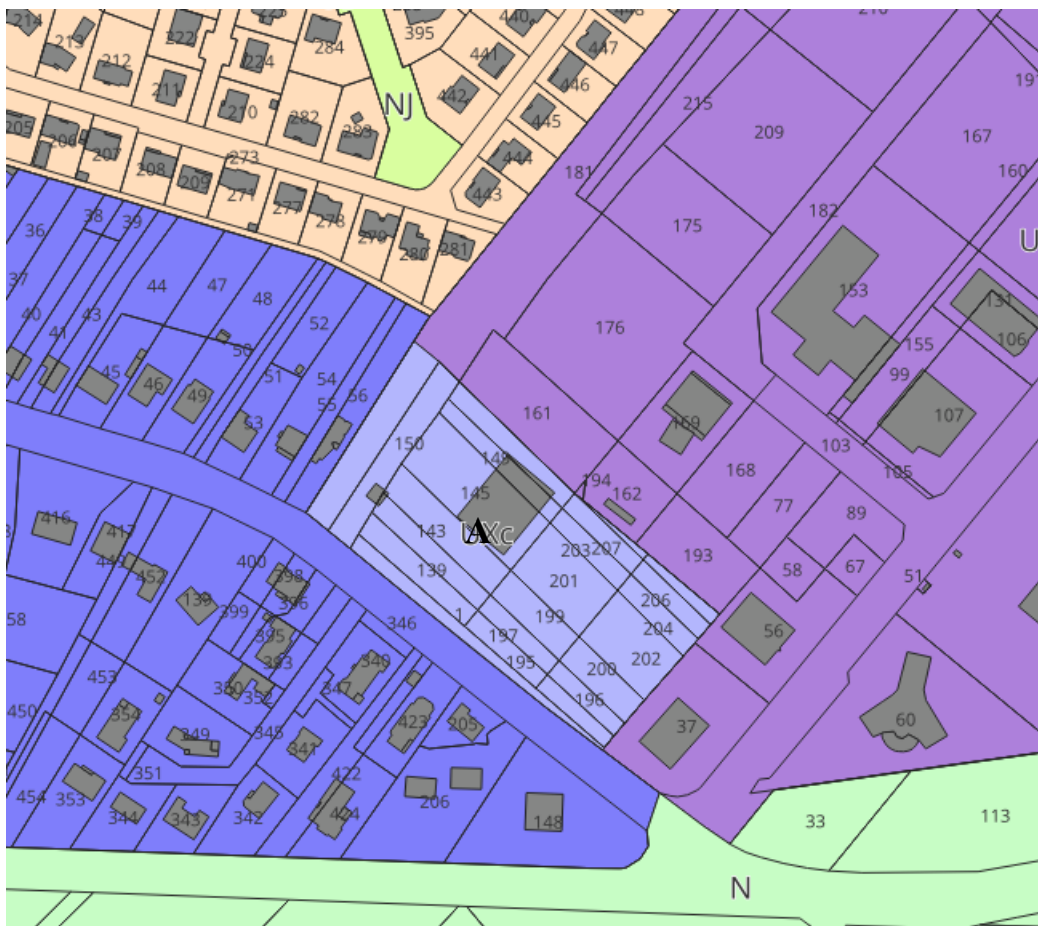
Extrait du règlement graphique sur la commune de Gondreville

Ce classement a été effectué car ces terrains sont situés au sud de la zone d'activité économique de la Croix Saint Nicolas qui est gérée par la communauté de communes et qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté dédiée à des activités artisanales et de bureau. Or, les terrains suscités ne font pas parties de la zone d'aménagement concerté. Leur classement n'a donc pas à être le même que celui de la ZAC. Il convient d'étudier si le classement actuel est adapté pour leur aménagement.

Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit comme objectif de « conforter l'attractivité et l'offre économique de l'agglomération (Toul-Ecrouves-Dommartin), en veillant à rééquilibrer l'offre commerciale entre centre et périphéries et renforcer la lisibilité et l'accessibilité des secteurs d'activités économiques péri-centraux (degré et type de spécialisation) » (page 25 du PADD). Dans ce sens, le sous-zonage UXc a été créé notamment en imposant une taille minimale des cellules commerciales pour « limiter l'implantation de petits commerces dans les zones commerciales, pouvant potentiellement venir concurrencer le commerce de centre-ville toulinois. » (Page 162 du tome IV du rapport de présentation). En conséquence, le classement de ces parcelles en zone UXc permettrait de s'assurer que ne se développeront pas sur ce site des commerces de petite taille, ce qui dévitaliserait le centre ancien de la commune.

En outre, contrairement à la zone UX, le sous-zonage UXc permet l'installation de restaurant sans condition, or le PADD fixe pour objectif de « maintenir la multifonctionnalité des tissus urbains pour maintenir une dynamique sur l'ensemble du territoire de la CC2T et assurer la mixité des fonctions au sein des trames urbaines des villes et villages » (page 26). Les terrains en question sont directement accessibles depuis la rue de la Bergerie, à proximité immédiate des parties résidentielles de la commune de Gondreville. L'installation à cet endroit de restaurants permettrait d'accroître le nombre des services directement accessibles pour les habitants de la commune sans passer la route départementale 400.

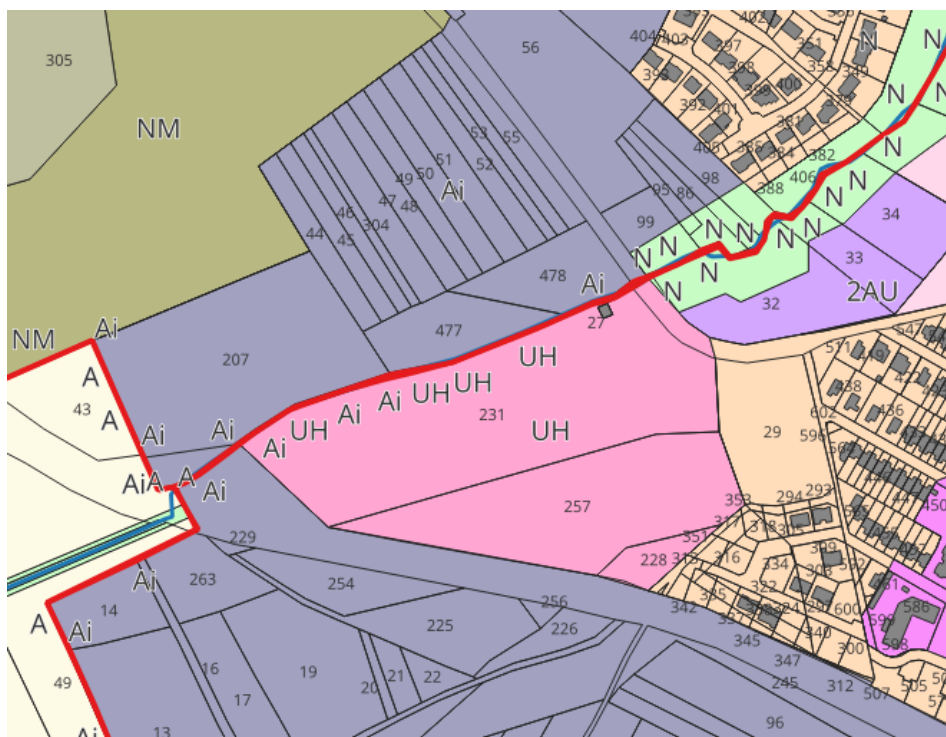
Il est donc proposé de classer les parcelles AC1, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 150, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 196, 198, 199, 201, 205, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 207, 208 et en partie la parcelle AC 181 en zone UXc. La superficie concernée par ce changement est de 1,36ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique sur la commune de Gondreville

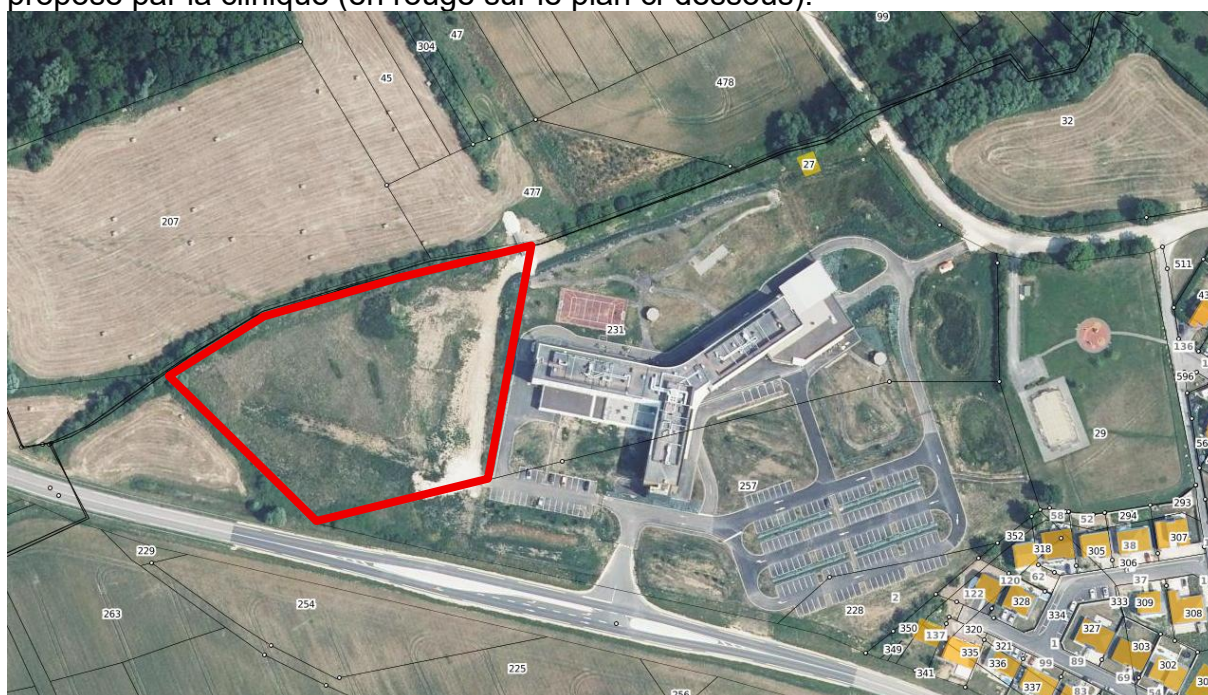
VI) Classement de parcelles en zone UB sur la commune de Toul

Les parcelles BC 231 et 257 sont actuellement entièrement classées en zone UH car une clinique psychiatrique s'est installée à cet endroit et ce zonage est adapté pour les destinations médicales.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Toul

Une partie de ces terrains est actuellement délaissée. La personne gérant la clinique n'a pas d'intention d'étendre son activité sur cet espace. Cela laisse donc des terrains viabilisés sans occupation. Un projet de production d'habitat est donc proposé par la clinique (en rouge sur le plan ci-dessous).



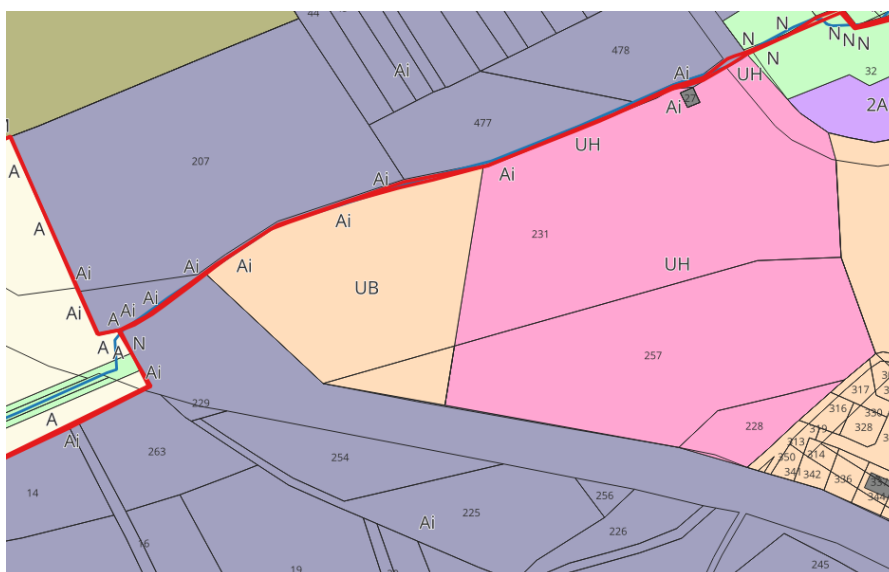
Vue aérienne de la clinique

Une partie des logements créés permettrait de loger certains membres du personnel de la clinique qui se trouveraient à proximité de leur lieu de travail et donc améliorerait le fonctionnement de cet équipement. La production de logements sur la ville de Toul va dans le sens de l'objectif porté par le PADD de donner une « priorité au développement depuis la ville-centre » (page 17) et s'effectuerait dans le cadre du renforcement de l'armature territoriale. De plus, le secteur est situé à proximité des

grands axes de circulation (autoroute), ce qui faciliterait la desserte des logements créés à cet endroit. Le site se trouve à moins de dix minutes à pied de l'arrêt de bus « Ecouves – François Mitterrand », ce qui favoriserait l'utilisation des transports en commune, conformément à l'objectif du PADD « faire du transport et de la mobilité des paramètres du développement urbain » (page 32).

Enfin, il convient de souligner le fait que le propriétaire des terrains pourrait être intéressé par la réalisation de logements aidés, ce qui irait dans le sens de l'objectif du PADD « permettre la production de logements locatifs sociaux » (page 18).

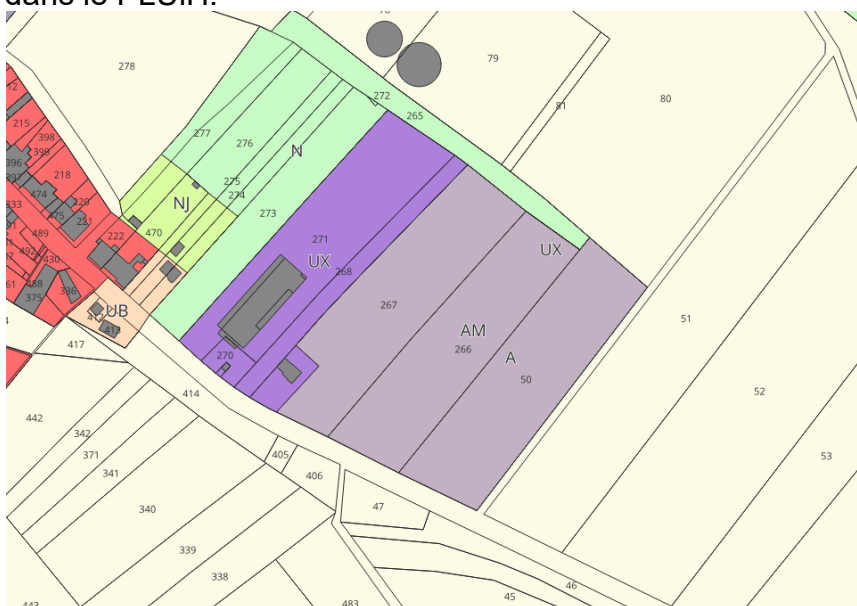
Il est donc proposé de classer une partie des parcelles BC 231 et 257 en zone UB. La superficie concernée par ce changement est de 1ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

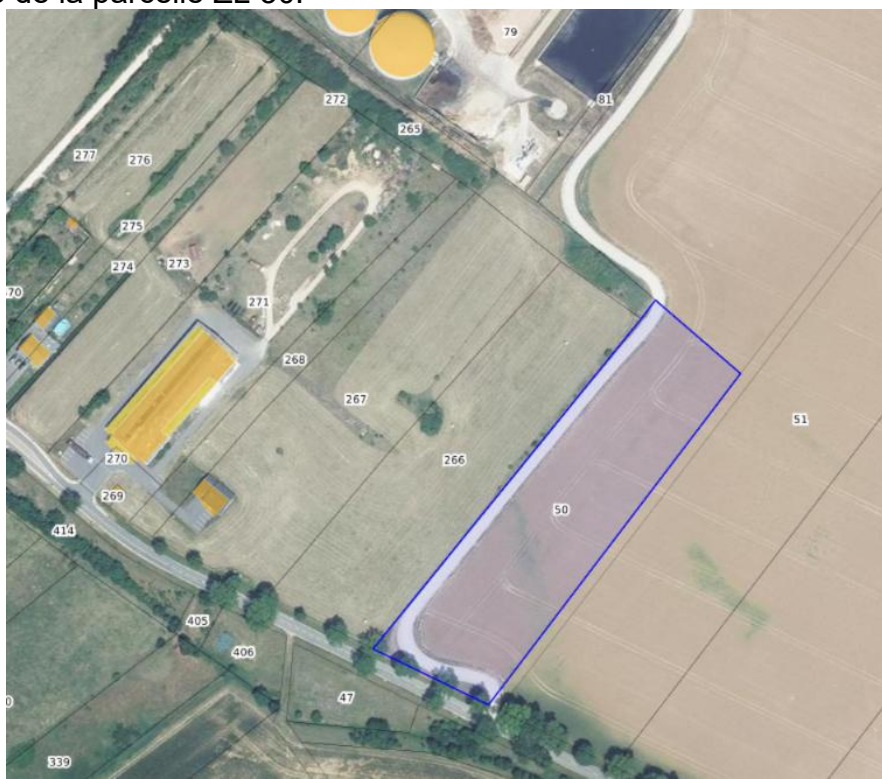
VII) Correction d'une erreur matérielle sur la commune de Noviant-aux-Prés

La parcelle ZL 50 sur Noviant-aux-Prés est actuellement classée en zone AM (Maraicher) dans le PLUiH.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Noviant-aux-Prés
CC Terres Toulouses – Modification n°5 du PLUiH

Or, la parcelle ZL50 fait partie d'une exploitation céréalière et non maraîchère (cette dernière est située sur les parcelles ZL 266 et 267) comme le montre la photo aérienne ci-dessous. On note notamment qu'un chemin sépare l'exploitation maraîchère de la parcelle ZL 50.



Vue aérienne de la parcelle L 50

Il s'agit donc d'une erreur matérielle, le terrain devrait être classé en zone A.

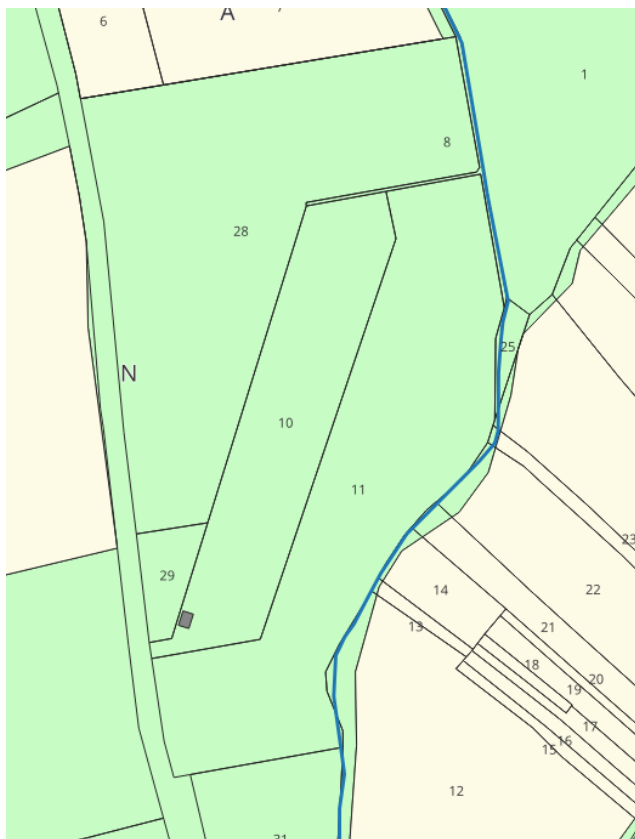
Il est donc proposé de classer la parcelle ZL 50 en zone A. La superficie concernée par ce changement est de 1,3ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

VIII) Correction d'une erreur matérielle A sur la commune de Toul

Les terrains cadastrés ZA 10,11,28 et 29 sont actuellement partiellement classés en zone N dans le PLUiH.



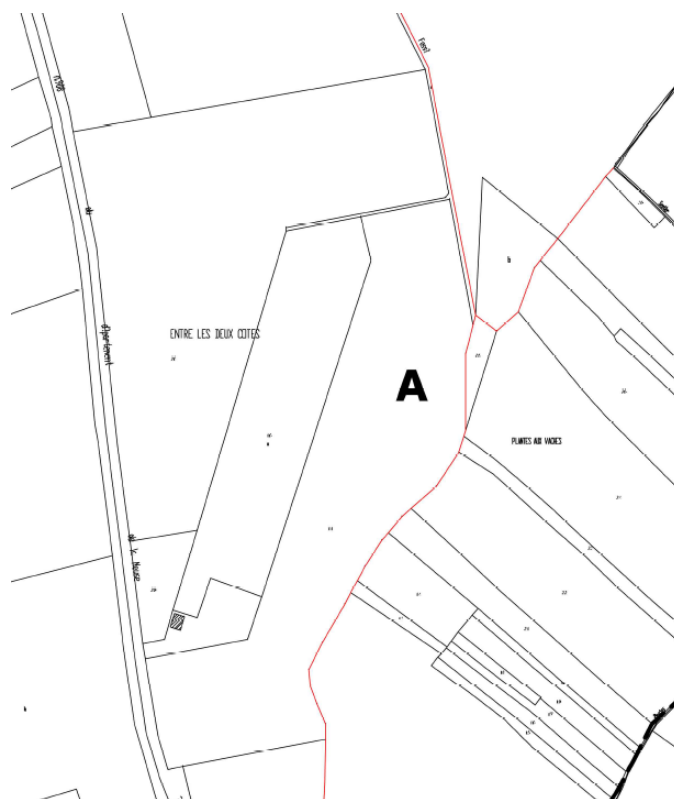
Extrait du règlement graphique sur la commune de Toul

Une photo aérienne du site permet de constater que plusieurs constructions sont présentes sur ce site alors qu'elles n'apparaissent pas sur le cadastre.



Vue aérienne des parcelles ZA 10,11,28 et 29

Ces bâtiments abritent un élevage canin, ce qui constitue donc une exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme. Cette pension a été créée en 2020, soit 3 ans avant l'approbation du PLUiH. Il convient de souligner que ces terrains étaient classés en zone A dans le PLU de la commune de Toul en vigueur lors de la création de cette exploitation agricole. En conséquence, l'implantation de cet élevage canin était conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

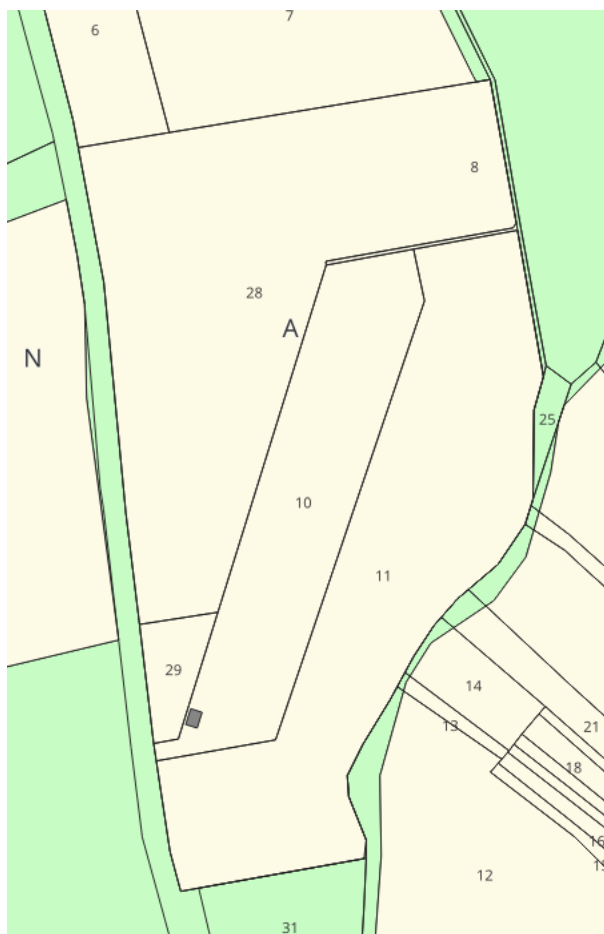


Extrait du règlement graphique du PLU de la ville de Toul applicable en 2020

Le classement de ces parcelles en zone N lors de l'élaboration du PLUiH est contraire à l'objectif porté par le PADD « préserver les possibilités de développement des exploitations agricoles existantes » (page 27). Les terrains auraient dû être classés en zone A car cette zone est destinée à s'appliquer sur « des espaces agricoles où, pour des raisons agronomiques, biologiques ou économiques, les constructions à usage autre qu'agricole sont interdites » (page 168 du tome 5 du rapport de présentation). Le classement en zone A doit assurer « la pérennité et la stabilité des structures existantes » (page 168 du tome 5 du rapport de présentation).

Le classement en zone N d'une unité foncière accueillant une exploitation agricole est donc une erreur matérielle, contraire aux objectifs du PADD et à la logique du règlement graphique qui en découle. En conséquence, pour permettre le maintien et éventuellement le développement de cette activité agricole, il est proposé de classer ces terrains en zone A.

Il est donc proposé de classer une partie des parcelles ZA 10,11,28 et 29 en zone A. La superficie concernée par ce changement est de 7,6ha. Ainsi le règlement serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

IX) Suppression d'un emplacement réservé sur la commune de Toul

La communauté de communes Terres Toulaises est bénéficiaire d'un emplacement réservé n°TOU08 sur la commune de Toul pour la création d'une aire de covoiturage.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Toul

La communauté de communes Terres Toulaises a été sollicitée en 2025 dans le cadre du droit de délaissement pour acquérir ce terrain. Elle a refusé de le faire, rendant donc inopposable l'emplacement réservé. En conséquence et par souci de cohérence, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé. Il est donc proposé de modifier le règlement écrit comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

L'annexe au PLUiH qui liste les emplacements réservés sera modifiée également pour supprimer la mention de cet emplacement réservé

X) Modification du linéaire de protection des commerces sur la commune de Toul

Le PLUiH a mis en place des linéaires de protection des commerces sur le centre ancien de la commune de Toul pour maintenir une activité commerciale à cet endroit conformément à l'orientation du PADD qui vise à « assurer l'équilibre et la complémentarité des centres-villes et des périphéries en matière de commerces et services » (page 24).

En conséquence, il existe deux types de protections, une protection simple qui permet la transformation des commerces et restaurants en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et une protection renforcée qui ne permet pas ce changement.

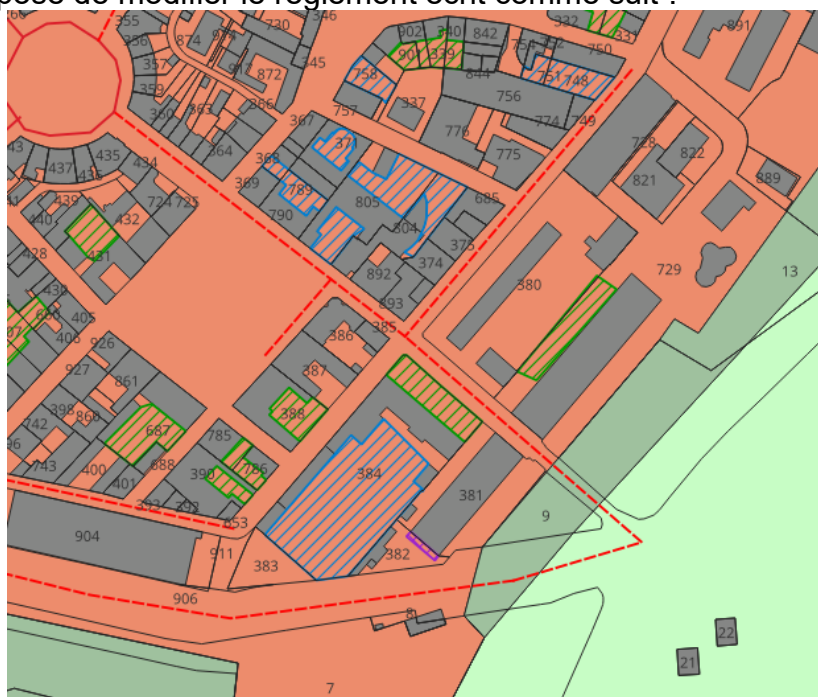
La rue de la République est actuellement scindée entre ces deux types de protection. Une première partie depuis l'avenue du Général Bigeard jusqu'à la rue Drouas est en protection simple (pointillés rouges) et une seconde depuis la rue Drouas jusqu'à la place des Trois Evêchés est en protection renforcée (ligne rouge pleine).



Extrait du règlement graphique sur la commune de Toul

Ce découpage pose deux difficultés. En premier lieu, cela soumet la même rue à deux régimes différents, ce qui crée une inégalité de traitement entre les propriétaires de fonds commerciaux de cet axe. Ensuite, la rue de la République comporte déjà plusieurs activités de services sur la partie classée en protection renforcée (deux banques, un courtier d'assurance, une agence d'assurance). En conséquence, afin d'offrir une certaine souplesse dans la gestion des fonds de commerce dans le centre-ville et éviter que des cellules commerciales ne soient abandonnées, il est proposé de classer la totalité de la rue de la République en zone de protection simple des commerces.

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

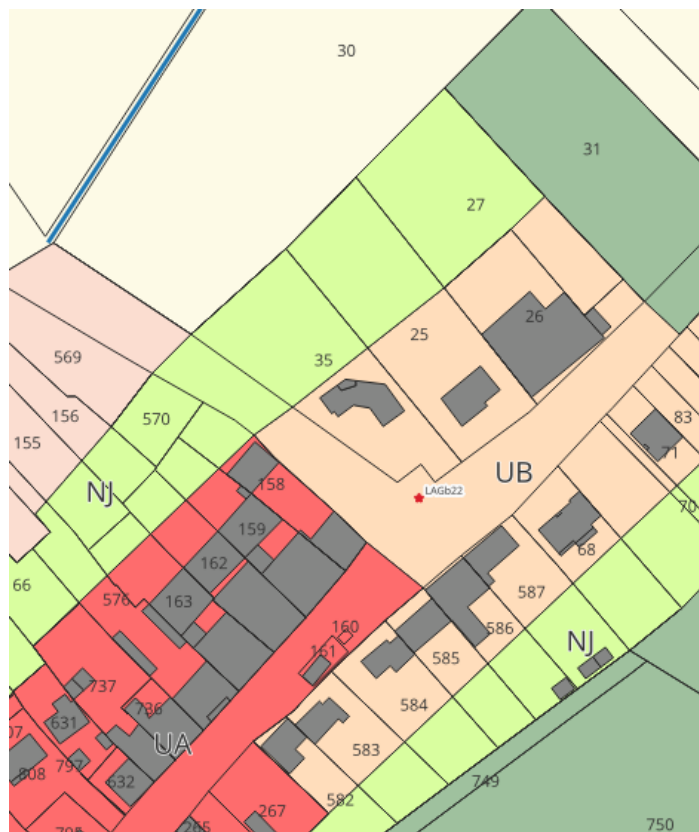


CC Terres Toulaises – Modification n°5 du PLUiH

Proposition de modification du règlement graphique

XI) Classement de parcelles en zone Uj sur la commune de Lagny

Les terrains cadastrés ZL 35, 25, 57 et AN 158, 570 et 159 sont actuellement partiellement classés en zone Nj dans le PLUiH. Ce classement concerne l'arrière des de ces terrains afin de préserver les jardins à l'arrière des maisons d'habitation. Le reste de ces parcelles est classé en zone UB ou UA.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Lagny

Or, le classement à l'arrière de ces terrains en zone Nj ne permet que la réalisation d'abris de jardin pour une emprise au sol de 20 mètres carré par unité foncière.

La commune de Lagny connaît, comme d'autres communes structurées en village-rue (morphologie lorraine traditionnelle), des problèmes de stationnement sur le domaine public du fait du manque de places dans les maisons anciennes et de l'absence de recul des constructions par rapport à la voirie publique en zone UA. Ce constat est particulièrement visible sur la Grande Rue qui dessert les parcelles objet de la modification. Le tome 1 du rapport de présentation à sa page 123 note que, pour les centres anciens des villages, « on constate une « carence en stationnement disponible sur le domaine public, cumulé à une insuffisance ou une sous-exploitation des places de stationnement privées. »

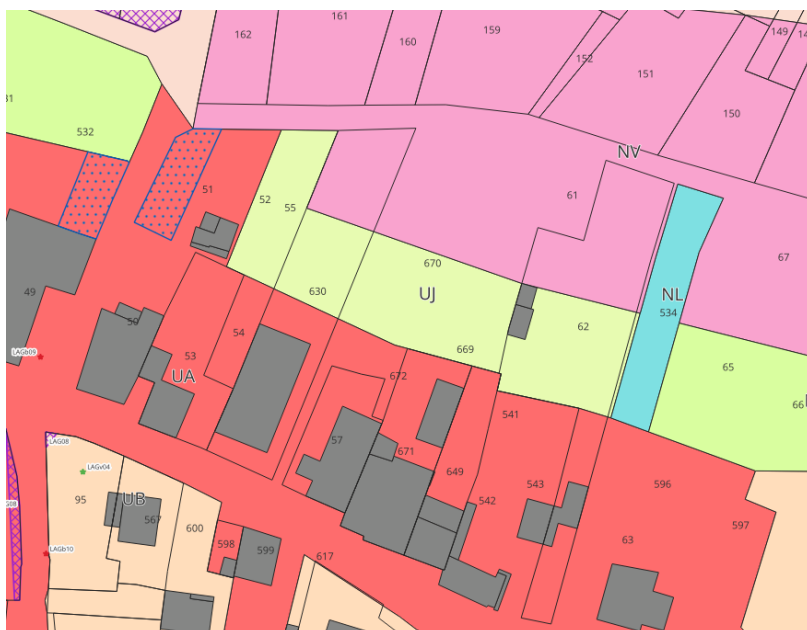


Vue de la Grande Rue de Lagney

En conséquence, l'arrière de certaines parcelles bâties dans certaines communes comme Lagney sont classées en zone UJ où sont autorisées, en plus des abris de jardin, les garages pour 25m² d'emprise au sol par unité foncière. Il convient donc de souligner que le classement en zone UJ ne permet qu'une urbanisation très limitée des terrains.

Afin que ce stationnement sur l'arrière se fasse dans des conditions favorables en termes de sécurité routière, il faut que la partie classée en zone UJ soit accessible depuis une voie carrossable sans passer par la partie classée en zone UB ou en traversant cette dernière de façon sécurisée (visibilité pour sortir, largeur de la voie).

Par exemple, sur l'arrière des parcelles AM 52, 55, 630, 670 et 62 de cette commune, un classement en zone UJ permet de reporter le stationnement sur l'arrière des parcelles. La partie classée en zone UJ est accessible depuis le chemin de la Ruelle Thiébaut.



Extrait du règlement graphique sur les parcelles AM 52, 55, 630, 670 et 62 sur Lagney

L'arrière des parcelles cadastrées ZL 35, 57 et AN 158, 570 et 159 est directement accessible par la route de Lagney à Sanzey comme le montre la photo ci-après.



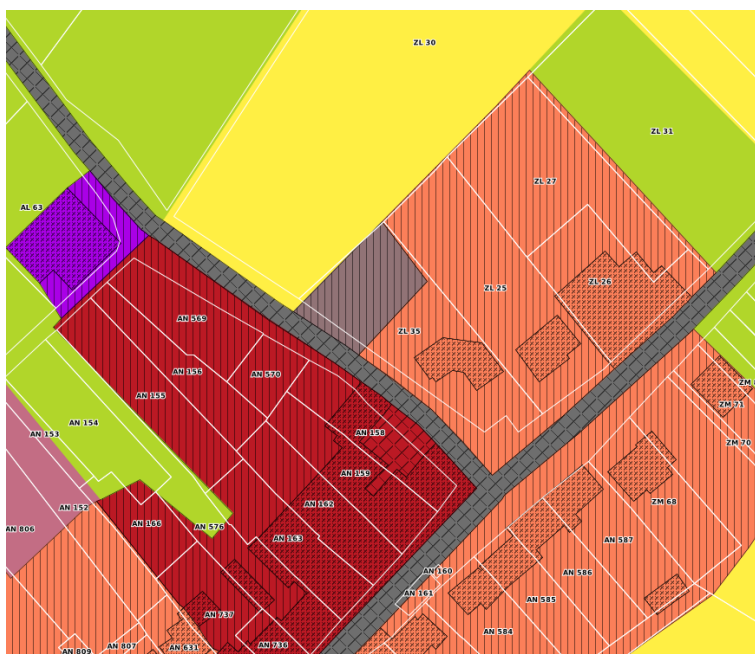
Accès sur l'arrière des parcelles ZL 35, 25, 57 et AN 158, 570 et 159 par la route de Lagney à Sanzey.

L'accès sur la parcelle ZL 25 peut se faire sur une allée réalisée sur la parcelle elle-même et permettant une desserte suffisante de la partie arrière du terrain



Vue de la parcelle ZL 25

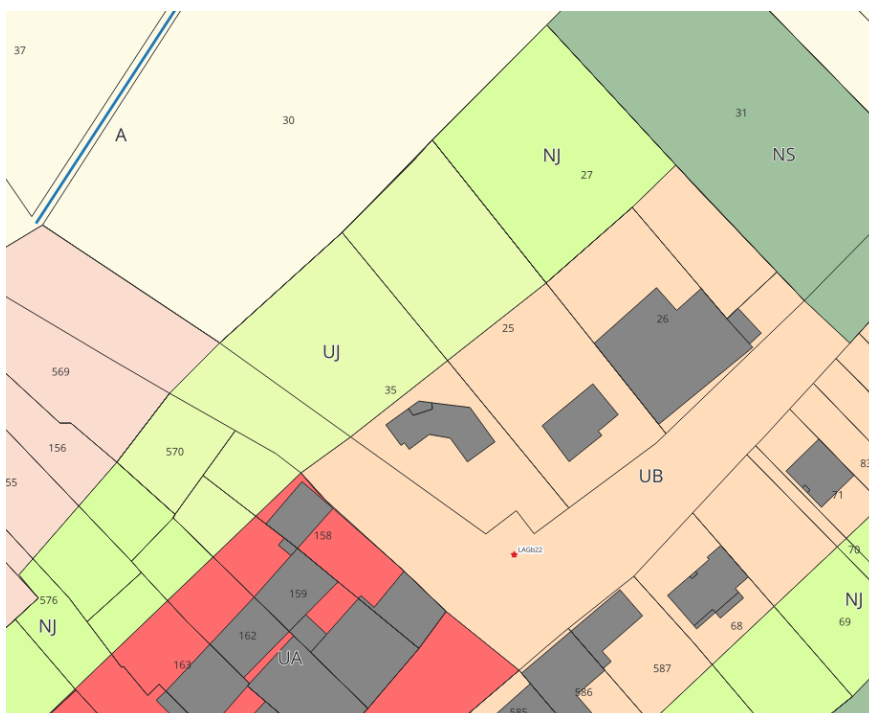
En conséquence, il est proposé de classer l'arrière de ces parcelles en zone UJ afin de permettre la réalisation de places de stationnement sur ces terrains et ainsi contribuer à résorber le stationnement sur le domaine public. Il convient de souligner que, d'après l'observatoire de l'occupation des sols de la Région Grand Est, l'ensemble de ces parcelles est déjà considéré comme urbanisée dès 2019, ce qui fait que le classement de la zone NJ vers UJ n'entraînera pas de consommation foncière.



Extrait de l'observatoire OCS Grand Est de 2019 (en rouge et orange, les parties du territoire considérées comme urbanisées)

Le classement en zone Uj de ces fonds de jardins est en outre conforme à l'objectif posé par le PADD de « Résorber les problématiques de stationnements » (page 31 du PADD. La zone Uj a été créée pour permettre « de désengorger les usoirs dans les villages lorrains et de résoudre les problématiques de stationnement, en offrant des possibilités de garer son véhicule à l'arrière de son habitation. » (Page 158 du tome IV du rapport de présentation).

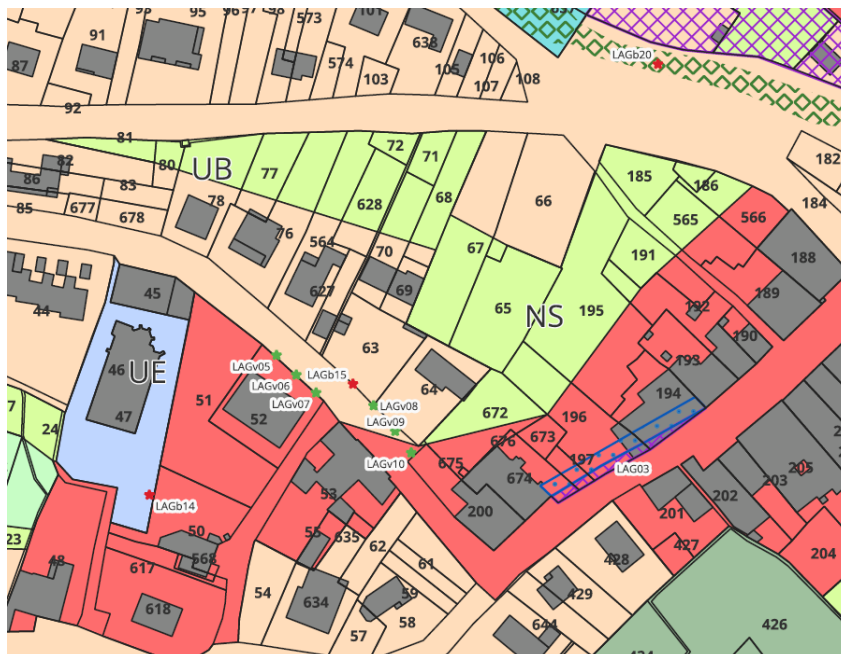
Il est donc proposé de classer la partie située en zone NJ des parcelles ZL 35, 25, 27 et AN 158, 570 et 159 en zone UJ. La superficie concernée par ce changement est de 0,5ha. Ainsi le règlement serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

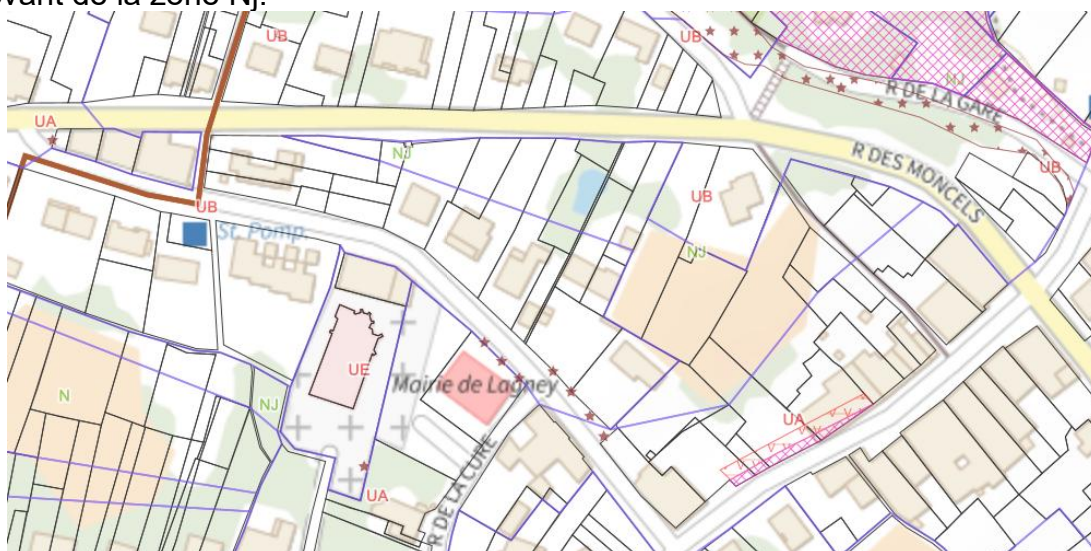
XII) Correction d'une erreur matérielle sur la commune de Lagney

Sur le règlement graphique à l'échelle 1/2000 de la commune, il est indiqué la présence d'une zone Ns donnant sur la rue des Moncels.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Lagney

Il s'agit d'une erreur car ces terrains sont en réalité classés en zone Nj. Dans le cadre du Géoportail de l'Urbanisme, les terrains sont en effet indiqués comme relevant de la zone Nj.

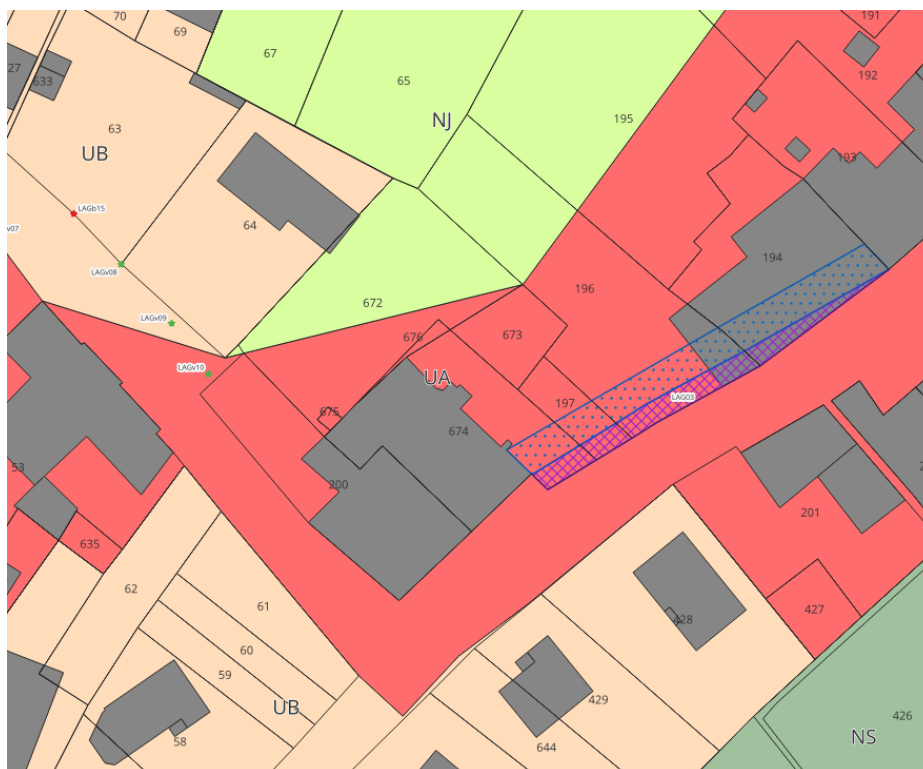


Extrait du Géoportail de l'urbanisme

Le règlement graphique au format 1/2000 de la commune sera donc corrigé pour que la mention de la zone Ns soit remplacée par celle de la zone Nj.

XIII) Modification du zonage et suppression d'un bande de recul obligatoire sur la commune de Lagney

Les parcelles AN 200, 674, 675, 672 (partiellement), 676, 673, 197, 196, 194 et 195 (partiellement) sont actuellement classées en zone UA dans le PLUiH, il y a également une bande d'implantation sur les parcelles AN 674, 197, 196, et 194.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Lagny

Or, ces dispositions imposent la réalisation de constructions alignées sur ces terrains. Cela pose des difficultés car les constructions de part et d'autres de l'espace non bâti (les maisons sur les parcelles AN 674 et AN 193) ne sont pas parallèles. La réalisation d'un autre continu à cet endroit n'est donc pas possible. De plus, les construction de l'autre côté de la voie (sur les parcelles AN 428 et 429) ne respectent pas non plus un ordre continu.

Il convient enfin de souligner que la rue doit faire l'objet d'un élargissement du fait de la présence sur les parcelles AN 674, 197, 196 et 194 d'un emplacement réservé à cet endroit.

De plus, les constructions situées sur les parcelles AN 200 et 674 ne présente pas une qualité architecturale particulière.

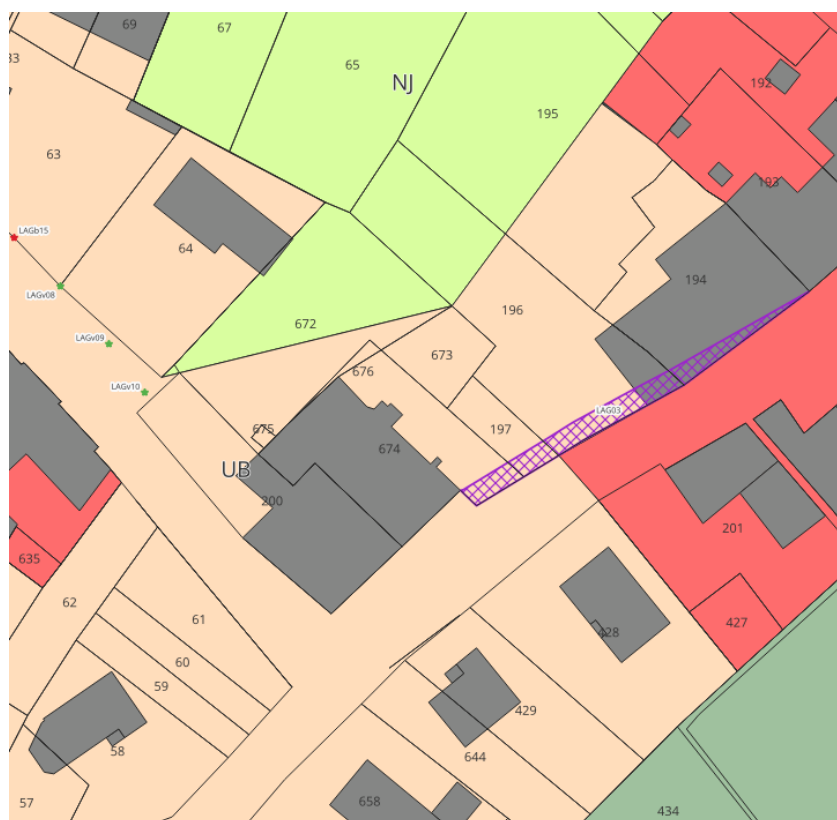


Vu de la maison installée sur les parcelles AN 200 et 674

Il est donc proposé de classer l'ensemble de ces parcelles en zone UB et de supprimer la bande d'implantation obligatoire sur les terrains concernés. Cela permettra de remplir ces dents creuses et donc de créer des logements en renouvellement urbain. De plus, le recul qui permet la zone UB est de nature à favoriser le stationnement sur les parcelles, ce qui permettrait de ne pas aggraver les problèmes de stationnement que connaît la commune conformément à l'objectif du PADD de résorber les problématiques de stationnement (page 31).

Ce changement ne remettra pas en cause l'objectif de préserver les centres anciens car, comme il a été démontré, ce secteur de la commune de Lagney ne respecte pas un ordre continu et n'a pas de qualité architecturale ou patrimoniale particulière.

Il est donc proposé de classer les parcelles N 200, 674, 675, 672 (partiellement), 676, 673, 197, 196, 194 et 195 (partiellement) en zone UB. La superficie concernée par ce changement est de 0,4ha. De plus, la bande d'implantation obligatoire sur les parcelles AN 674, 197, 196, et 194 serait supprimée. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

XIV) Création d'un emplacement réservé sur la commune de Lagney

Par une délibération en date du 3 avril 2026, le conseil municipal de la commune de Lagney a exprimé le souhait qu'un emplacement réservé soit créé dans le PLUiH à son bénéfice.

L'emplacement réservé concernerait les parcelles ZL 31 et ZM 3, 4, 6, 59 et 60 afin d'y installer un parking public communal.

Comme vu dans le point précédent, la commune connaît des problèmes de stationnement. En appui de sa demande, elle a transmis des photographies permettant de constater cette problématique.





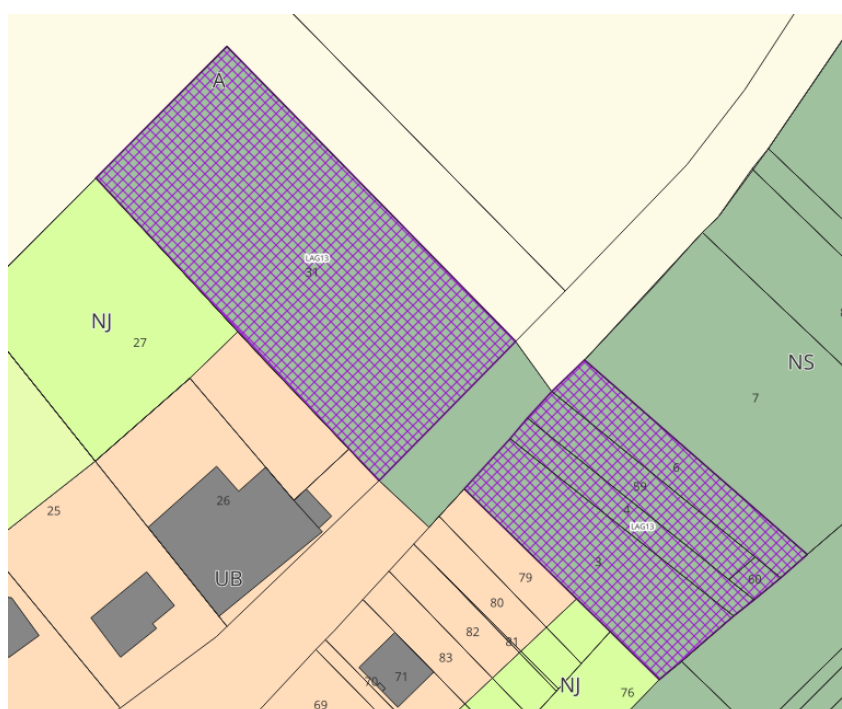
Photographies des rues de Lagny

En conséquence, l'installation d'un parking à l'entrée de la commune permettrait de désengorger les voies publiques et donc d'assurer la sécurité des usagers. Il s'agit donc d'une installation d'intérêt général au sens de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

L'emplacement réservé permettrait de trouver une solution au stationnement sur le domaine public et concourrait à l'objectif du PADD de résorber les problématiques de stationnement.

Il convient de souligner que le terrain est classé en zone Ns et que pour prendre en compte le caractère naturel du site, il est prévu que le projet consiste en des places végétalisées.

Ainsi, il est proposé de créer un emplacement réservé n° LAG13 avec pour objet « création d'un parking » au bénéfice de la commune. Il sera implanté sur les parcelles ZL 31 et ZM 3, 4, 6, 59 et 60. Ainsi, il est proposé de modifier le règlement graphique comme suit :

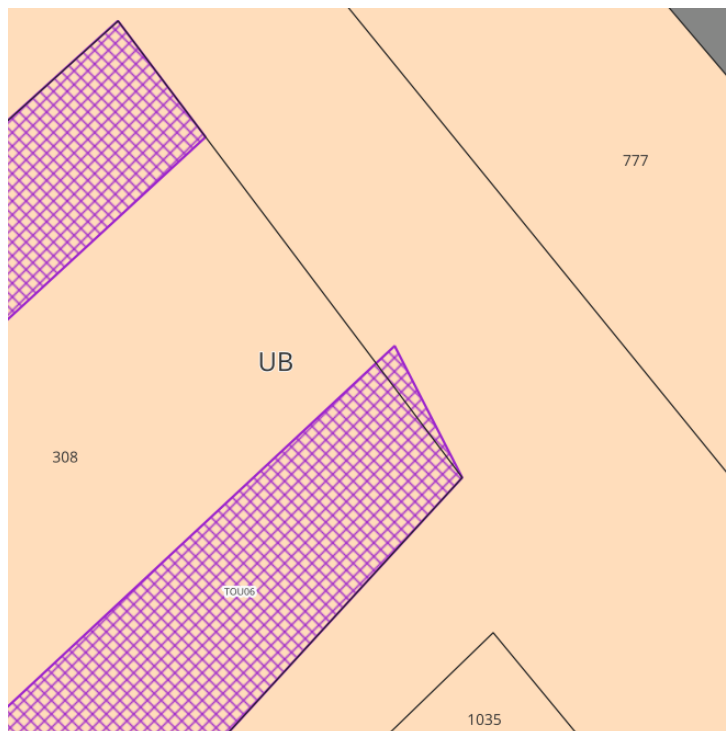


Projet de modification du règlement graphique

L'annexe au PLUiH qui liste les emplacements réservés sera modifié également pour supprimer la mention de cet emplacement réservé.

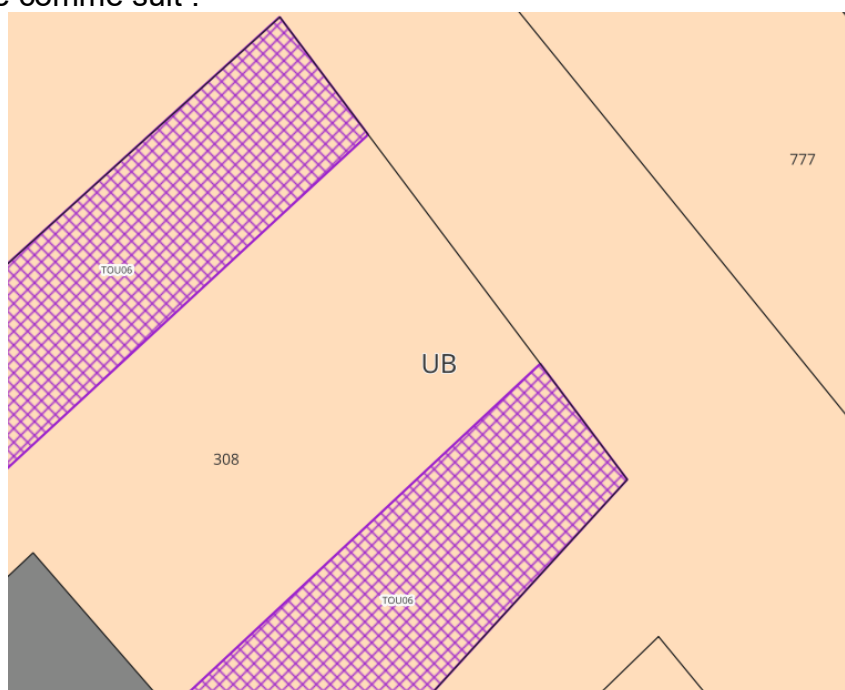
XVI) Modification d'un emplacement réservé sur la commune de Toul

L'emplacement réservé n° TOU 06 a été prévue pour la création d'une liaison douce. Pourtant, son emprise empiète sur le domaine public appartenant à la commune.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Toul

En conséquence, il est proposé de modifier l'emplacement réservé pour faire disparaître la partie dépassant sur le domaine public. Le règlement graphique serait donc modifié comme suit :

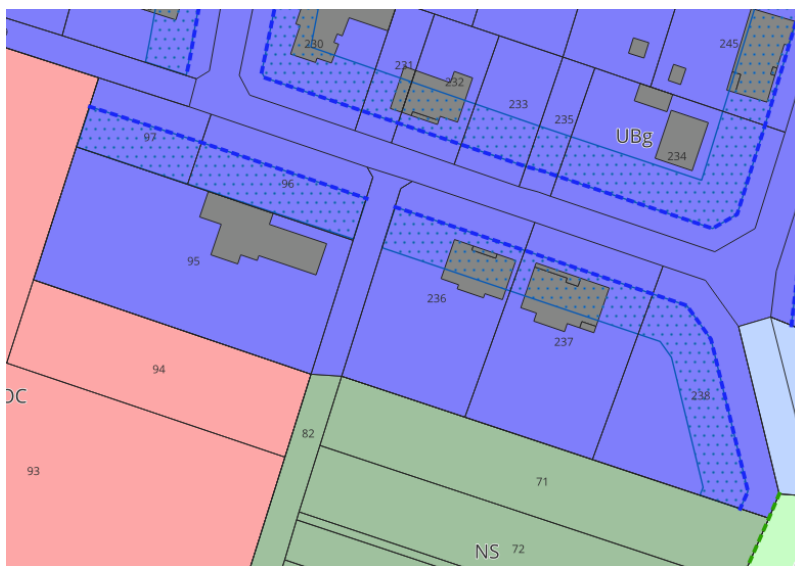


Proposition de modification du règlement graphique

XVII) Modification d'une aire d'implantation obligatoire sur la commune de Bruley

Sur la commune de Bruley, la zone UBg fait l'objet de bandes d'implantation obligatoire des façades sur plusieurs rues afin d'assurer une certaine harmonie dans le tissu urbain en évitant d'avoir des différences de recul entre les constructions d'une même rue.

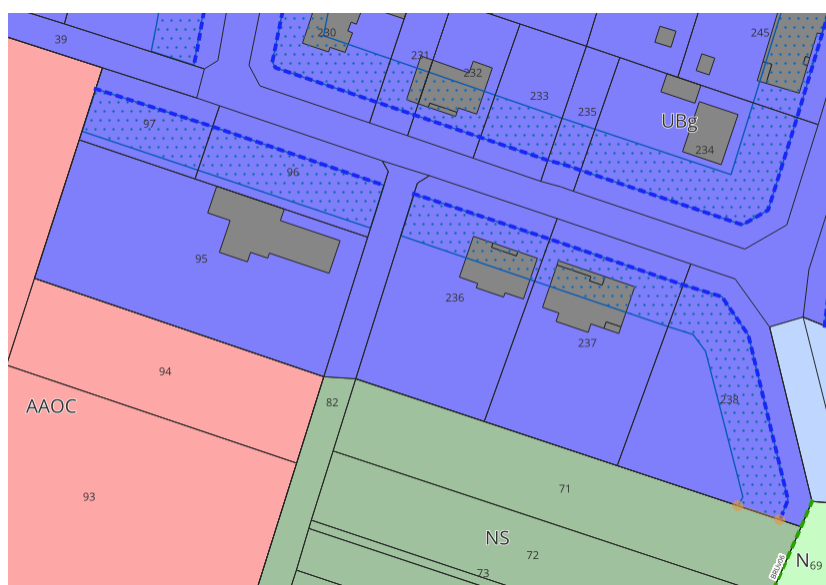
Cette bande a un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques sauf pour les parcelles ZD 238, ZD 237, ZD 236, ZD 96 et ZD 97 où il est de 7 mètres



Extrait du règlement graphique sur la commune de Bruley

Cette différence crée une incohérence car les parcelles de l'autre côté du chemin du Clos Saint-Luc sont grevées d'une bande implantée à 5 mètres de l'alignement du chemin. Il est donc proposé d'avancer la bande d'implantation sur les parcelles ZD 238, ZD 237, ZD 236, ZD 96 et ZD 97 de 7 mètres à 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin du Clos Saint-Luc.

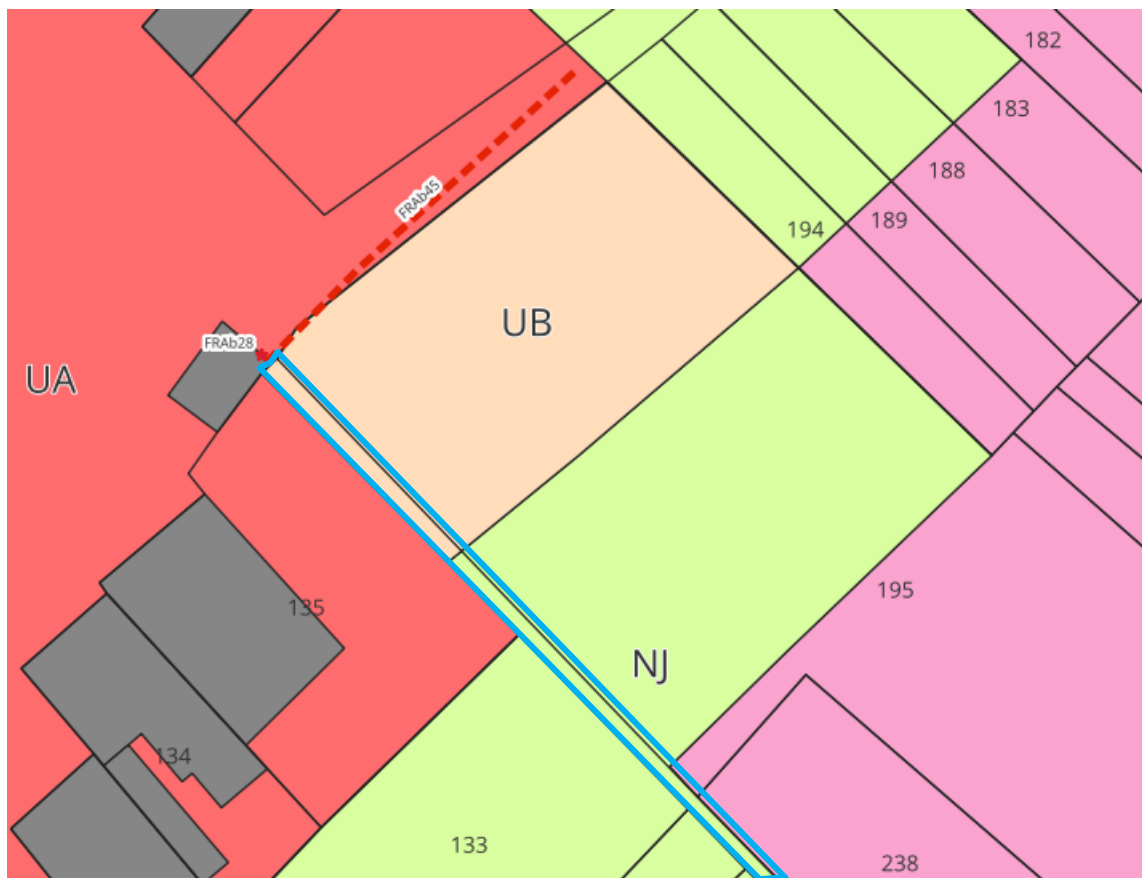
Il est donc proposé de modifier le règlement écrit comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

XVIII) Création d'un recul obligatoire sur la commune de Francheville

La parcelle cadastrée E 195 sur la commune de Francheville est classée pour partie en zone UB, pour partie en zone Nj et pour partie en zone Nv. Sur la partie classée dans les zones UB et Nj, elle est bordée au sud-ouest par un sentier communal (en bleu sur le plan ci-dessous) sous lequel passe une canalisation d'eau alimentant le lavoir communal.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Francheville

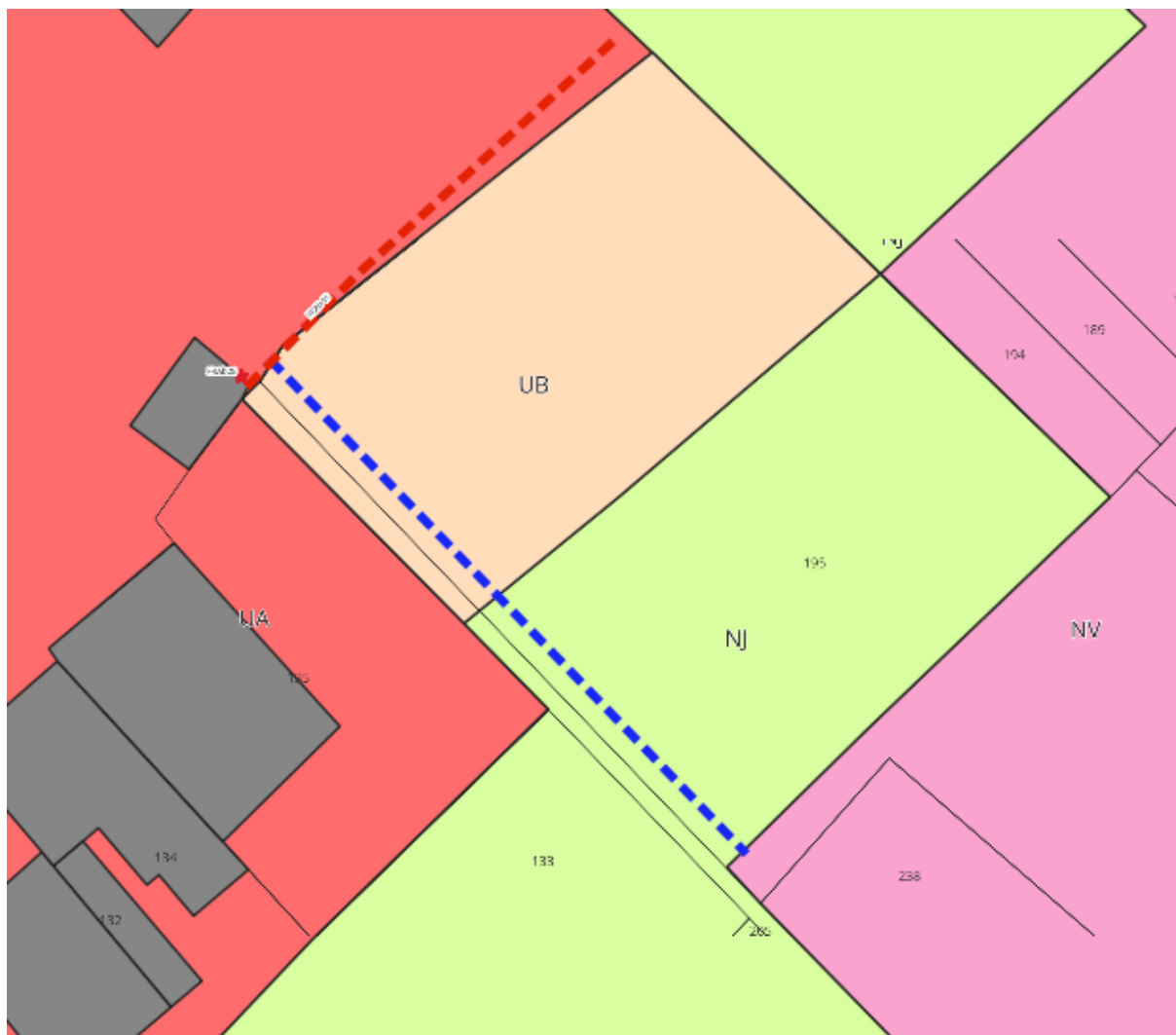
Les dispositions des règlements de la zone UB et Nj font que des constructions pourraient être implantées sur cette parcelle en limite avec ce chemin. Or, cela pourrait poser des problèmes en termes d'accès à ce chemin. En effet, ce dernier n'est accessible que depuis l'arrière du lavoir via un passage très étroit donnant sur la rue Hodie. Une construction en limite avec le chantier pourrait donc rendre difficile l'accès à ce sentier, notamment en ce qui concerne l'entretien de la canalisation.

De plus, en cas de rupture de cette dernière, une proximité trop grande avec une construction pourrait entraîner des problèmes d'infiltration des eaux et donc causer des dégâts à la structure du bâtiment.

Pour toutes ces raisons, il convient de créer une ligne de recul obligatoire sur la portion de la parcelle E 195 située dans les zones UB et Nj. Afin que le sentier conserve son aspect piétonnier et pour limiter les contraintes pesant sur le

propriétaire de la parcelle E 195, le recul imposé devrait d'être au minimum de 1,50 mètre.

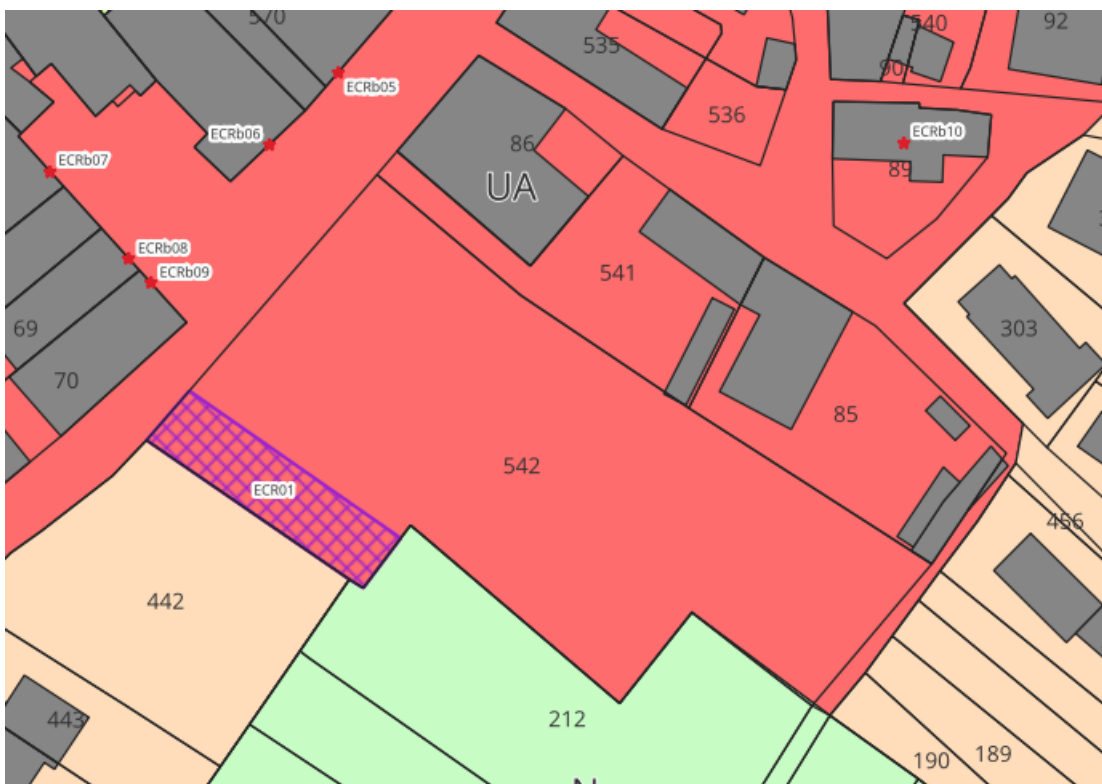
Ainsi, il est proposé de modifier le règlement graphique sur la commune de Francheville comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique sur la commune de Francheville

XIX) Reclassement d'une parcelle en zone UB sur la commune d'Ecrouves

La parcelle AN 542 sur la commune d'Ecrouves est actuellement classée en zone UA dans le PLUiH :



Extrait du règlement graphique sur la commune d'Ecouves

Ce terrain se situe à la limite entre la zone UA et la zone UB. Il représente une superficie assez importante de 3517 m² sur une profondeur de 90 m². Dans une optique de densification de l'espace urbanisé de la commune, il conviendrait de mobiliser la parcelle sur sa totalité pour y produire un maximum de logements. Cela serait conforme à l'objectif posé dans le PADD de « donner la priorité au comblement des « dents creuses » avant de générer de l'expansion urbaine » (page 17).

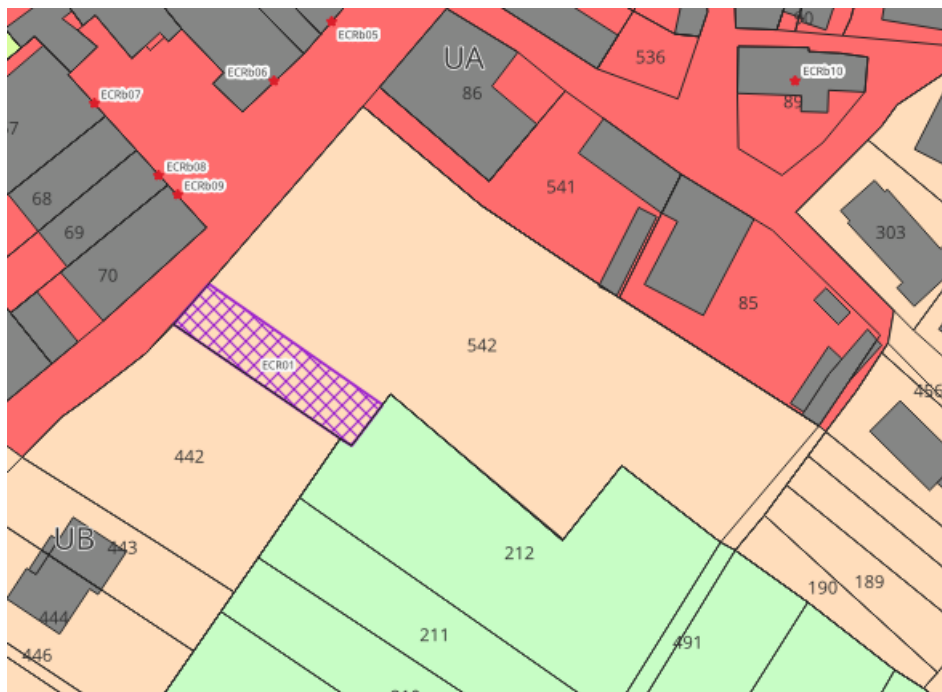
Or, pour maximaliser la surface constructible de ce terrain, il faudrait réaliser un lotissement prévoyant une voie d'accès sur la parcelle pour desservir plusieurs lots. En effet, la construction de plusieurs logements parallèlement à la voie desservant cette parcelle, la rue de l'abbé Georges Guérin, ne permettrait que d'implanter des habitations sur un linéaire de 40 mètres environ. De plus, cette voie est étroite au droit de la parcelle AN 542, elle fait 8 mètres de large, avec une habitation implantée en limite de la rue sur la parcelle AN 70 qui est située en face. Des constructions en limite de cette voie pourrait donc poser des problèmes de circulation et de sécurité publique.

Or, le règlement de la zone UA n'est pas très bien adapté à la réalisation de lotissement, notamment sur des petits secteurs : l'implantation en limite de voie ne permet pas un recul favorisant le stationnement à la parcelle. De plus, étant donné la largeur de la parcelle, la voirie sera forcément étroite. En conséquence, des immeubles implantés en limite de voies entraîneraient des problèmes de luminosité et de voisinage. Il serait donc plus opportun de classer ces terrains en zone UB où les règles d'implantation sont moins strictes et permettront une plus grande facilité pour réaliser ce projet.

D'un point de vue architectural et patrimonial, on note que les constructions édifiées au sud du site sont des résidences pavillonnaires. En conséquence, l'implantation de constructions plus modernes sur la parcelle AN 542 ne se ferait pas en plein centre

du centre ancien de la commune mais en lisière de celui-ci, ce qui réduirait leur impact paysager.

En conséquence, il est proposé de classer la parcelle AN 542 en zone UB. La superficie concernée par ce changement est de 0,34ha. Ainsi, le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

Impact des modifications proposées sur la répartition du territoire intercommunal entre les différents zonages

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
1AU	X	45,97
1AUG	X	2.10
1AUX	X	13.57
1AUYK	X	19.21
2AU	X	8.77
A	Commune de Toul : +7,6ha Commune de Noviant-aux-Prés : +1,3ha	13962,12 13971,02
Aa	X	47.59

AAOC	X	303.47
AB	X	236.18
Adc	X	1.09
Ai	X	3140.02
AM	Commune de Noviant-aux-Prés : -1,3ha	~~26.25~~ 24.95
AS	X	641.78
N	Commune de Toul : -7,6ha	~~4342.72~~ 4305,12
NC	X	136,56
Nch	X	6.27
Ncp1	X	11.17
Ncp2	X	1.63
NE	X	112.72
NEQ	X	3.11
NF	X	6028.99
NG	X	53.96
NJ	Commune de Lagney : -0,5ha	~~168.97~~ 168.47
NL	X	299.30
NLR	X	1.33
NM	X	231.60
NP	X	32.36
NPL	X	2.83

NPLR1	X	14.39
NPLR2	X	9.58
NPT	X	155.64
NPV	X	217.94
NR	X	6.38
NS	X	13353.15
NV	X	190.42
NZH	X	553.12
UA	Commune de Bois-de-Haye : - 0,4ha Commune de Bruley : -0,02ha Commune de Lagny : -0,4ha Commune d'Ecrouves : - 0.34ha	~~355.57~~ 354,41ha
UAa	X	51.79
UAb	X	11.98
UB	Commune de Bois-de-Haye : 0,07ha Commune de Toul : +1ha Commune de Lagny : +0,4ha Commune d'Ecrouves : +0.34	~~992,94~~ 994.61
UBg	X	89.11
UC	X	51.43
UE	X	166.29
UH	Commune de Toul : -1ha	~~17.63~~ 16.63
UJ	Commune de Bruley : +0,02ha Commune de Lagny : +0,5ha	~~13.07~~ 13.59
UL	X	11.04
UM	X	89.96

UT	X	21.70
UX	Commune de Gondreville : - 1.36ha Commune de Bois-de-Haye : +0,47ha	~~184.65~~ 183.76
UXc	Commune de Gondreville : +1.36ha	~~27.80~~ 29.16
UXsv	X	3.97
UY	X	471,99
UYD	X	45,47
UYK	X	96.9
UYL	X	104.43
TOTAL	X	47149.35

2. Modification proposée sur les orientations d'Aménagement et de Programmation

I) Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune d'Ecrouves

Dans l'OAP sectorielle de la zone « Eco-quartier Polygone » (page 70 à 72), il est fait mention des bâtiments militaires édifiés sur la parcelle AK 766. Il est prévu qu'en cas de destruction de ces bâtiments, la reconstruction d'un nouvel édifice sur cette parcelle et sur la parcelle voisine AK 824 devrait se faire parallèlement à la route départementale qui borde ces deux terrains.



Vue arienne des parcelles AK 766 et 824

Cette disposition a été édictée pour conserver un alignement du bâti par rapport à la route départementale. Mais cela impose que l'orientation des bâtiments soit nord-sud. Dans le cadre du changement climatique, ce type d'orientation n'est pas optimum car il suppose que des pièces soient exposées au soleil toute la journée et d'autres toute la journée à l'ombre. Dans le cas de logements collectifs, la problématique est plus prégnante car cela signifierait que des logements entiers seraient soit trop, soit pas assez exposés au soleil.

Il est donc proposé de supprimer cette obligation et de laisser la possibilité d'édifier des constructions perpendiculairement à la route départementale.

Ainsi l'OAP sectorielle de la zone « Eco-Quartier Polygone » serait modifiée comme suit :

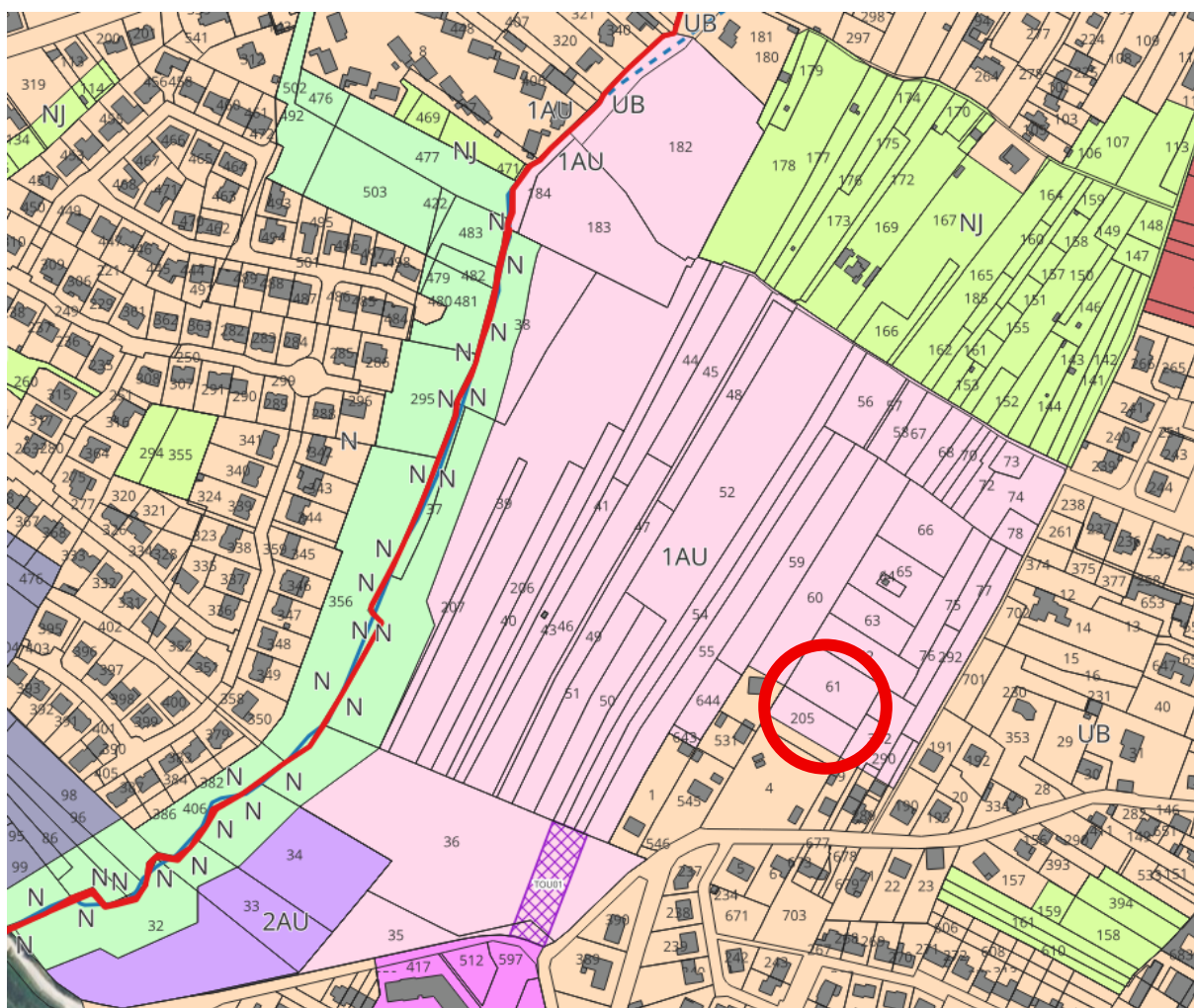


~~Autoriser, en cas de destruction des bâtiments situés sur les parcelles 766 et 824 au nord de la zone, une reconstruction parallèle à l'avenue du 15^{ème} Génie.~~

Anticiper la problématique du **stationnement** par la création d'espaces dédiés.

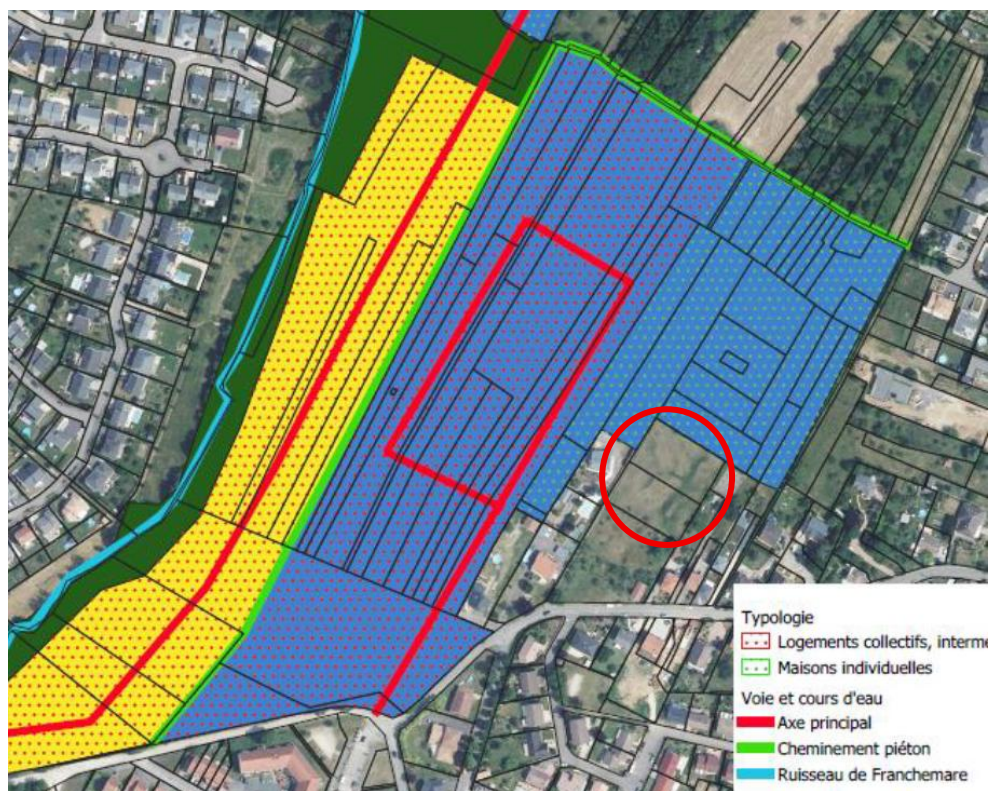
II) Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune de Toul

L'OAP relative au secteur Gama à Toul concerne un ensemble de terrains classés en zone 1AU.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Toul

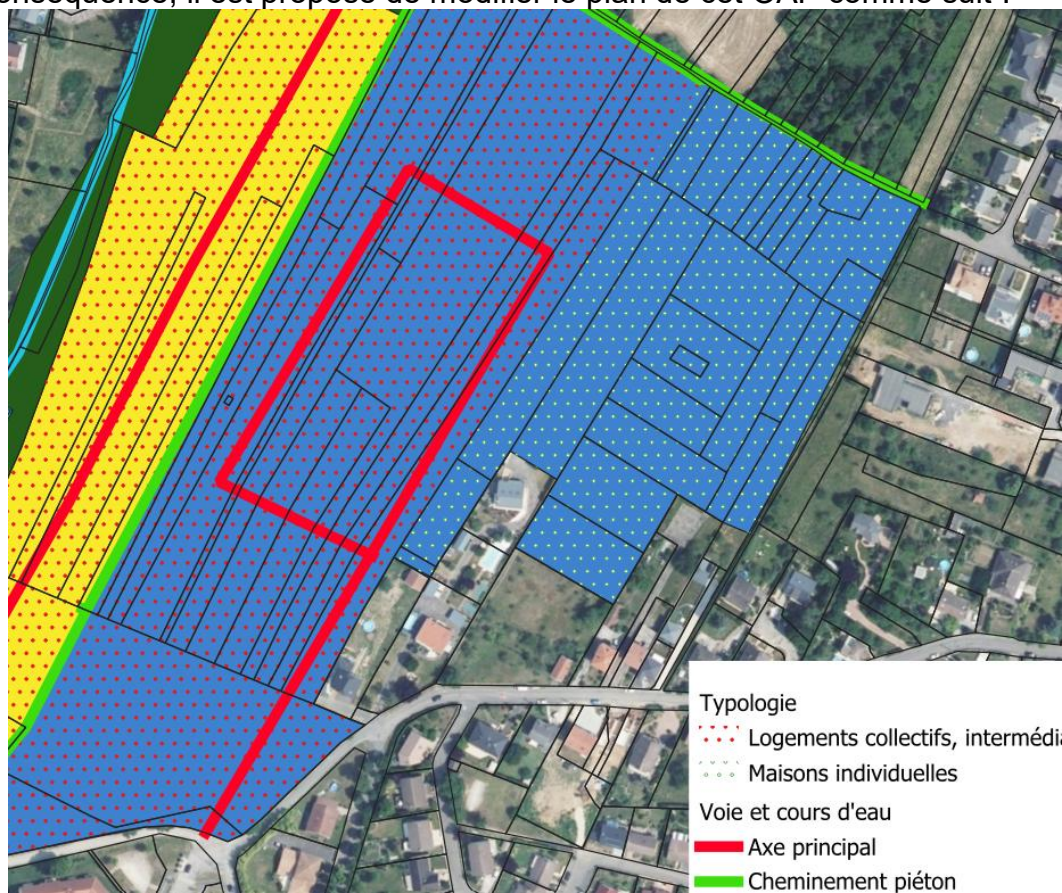
Cette zone comporte deux terrains cadastrés BC 61 et 205 (en rouge sur le plan ci-dessus). Or, dans le plan présenté dans les OAP, ces deux parcelles ne sont pas intégrées :



Extrait de l'OAP du secteur Gama

Il s'agit donc d'une erreur matérielle. Les deux parcelles devraient être intégrées dans ce zonage, avec une typologie de logements individuels et relever de la phase 1 de l'aménagement de la zone.

En conséquence, il est proposé de modifier le plan de cet OAP comme suit :



Proposition de modification de l'OAP du secteur Gama

3. Modifications proposées sur le règlement écrit

III) Règlementation des sorties d'aération dans les zones UAa et UAb

Les zones UAa et UAb ont été instaurées pour protéger les zones patrimonialement les plus riches de la ville de Toul, à savoir le centre ancien et les faubourgs Saint Evre et Saint Mansuy. Elles permettent ainsi de remplir l'objectif relatif à la « reconquête du centre historique de Toul pour valoriser un patrimoine d'exception et offrir un parc immobilier qualitatif et diversifié » (page 18 du PADD).

En ce sens, de nombreuses règles ont été édictées en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions. Il y a notamment des prescriptions dans les articles 4-2-2 sur les dispositifs de pompes à chaleur ou de climatisation. Par exemple, ces dispositifs sont interdits sur les façades donnant sur rue et doivent être dissimulés à la vue depuis le domaine public. Or, ces équipements demandent que des évacuations d'air soient prévues. On constate alors la multiplication de « ventouses » qui sont particulièrement visibles et marquent les façades et les toitures sur lesquelles elles sont apposées.



Exemple de ventouse en façade

Il serait donc conforme aux objectifs du PLUiH en matière de préservation du caractère patrimonial du centre-ancien de la ville de Toul de réglementer l'installation des débouchés ventouses dans les zones UAa et UAb. Ainsi, il faudrait interdire que ces débouchés soient apposés sur toutes façades ou en toiture sauf s'ils peuvent être intégrés dans un élément préexistant. Dans le cas contraire, les dispositifs de ventilation devront être constitués d'une grille de ventilation sans saillie. La grille devra alors avoir la même couleur que le mur qui la supporte.

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

UAA4-2-2 et UAB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Equipements divers

[...]

7. Les systèmes à ventouse sont interdits en façade et en toiture, sauf s'ils peuvent s'intégrer à un élément pré-existant type souche de cheminée, et ainsi être entièrement dissimulés. Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées, sans saillie, et de la même couleur que le mur qui les supporte.

IV) Règlementation des coloris des menuiseries dans la zone UAb

La zone UAb règlemente les faubourgs Saint Evre et Saint Mansuy qui ont une valeur patrimoniale importante justifiant la prescription de dispositions spécifiques en matière d'aspect extérieur. Ainsi, dans les zones UAa, il est prévu que les coloris des menuiseries d'une même façade doivent avoir la même couleur.

Il apparait donc important d'appliquer la même règle dans la zone UAb pour conserver l'harmonie des façades.

Ainsi il est proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

UAB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

[...]

4. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries, des volets et des portes de granges se rapproche de celles préconisées dans le nuancier de couleurs annexé au PLUiH. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements. Les menuiseries et les volets ne pourront être de couleur blanc pur ou noir. Les coloris des menuiseries (portes et fenêtres) doivent être uniformes entre toutes les huisseries sur une même façade.

V) Règlementation des fenêtres et châssis de toits dans la zone UAa

Dans la zone UAa, des règles spécifiques s'appliquent sur la taille des fenêtres et châssis de toits pour éviter qu'elles aient une taille trop grande et posent un problème visuel par rapport aux toitures anciennes sur lesquelles elles s'implantent.

Le règlement actuel limite donc la taille de ces châssis et fenêtres à 0,80m². Il prévoit également que les fenêtres et châssis sur un même versant doivent avoir la même taille. Or, ces deux dispositions peuvent être incompatibles si une fenêtre existante sur une toiture a une superficie de plus de 0,80m². La création d'une fenêtre supplémentaire doit actuellement se faire avec une taille de 0,80m² ou en reprenant la taille de la fenêtre existante. La même question se pose pour le remplacement d'une fenêtre de toiture faisant plus de 0,80m².

La multiplication de fenêtres de toit de grande taille est plus visible que la présence de fenêtres de tailles différentes sur le même pan de toiture, il est donc proposé que la règle de 0,80m² prévale dans tous les cas.

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

UAB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Ouvertures et percements

[...]

8. Les châssis de toit et les fenêtres de toit sont autorisés pour des dimensions n'excédant pas 0.80m² y compris pour le remplacement ou l'ajout de dispositifs sur une toiture comprenant un châssis de plus de 0,80m². Les châssis de désenfumage rendus nécessaires par des normes de sécurité pourront avoir une dimension d'1m². Sur un même versant de couverture, ils doivent être tous de même taille sauf pour les châssis désenfumage et dans le cas d'ajout d'un dispositif sur une toiture comportant déjà un châssis de plus de 0,80m².

VI) Précision sur l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation dans les zones UA, UAa et UAb

Dans les zones UA, UAa et UAb, des règles sont prévues concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'objectif de cette règle est de s'assurer que les alignements de constructions typiques des centres anciens soient maintenus. Pour ce faire, il est indiqué que les constructions doivent être implantées en limite avec la voirie ou avec un recul pour s'aligner avec la construction voisine la plus proche.

Cette disposition a pour vocation à s'appliquer aux constructions principales. En ce qui concerne les annexes (comme des abris de jardin), il est important qu'elles ne soient pas soumises à cette règle. En effet, les constructions dans les centres anciens sont souvent mitoyennes et il est alors impossible de construire des annexes sur le côté des bâtiments.

Il est donc important de préciser que seules les constructions principales sont concernées par cette règle d'implantation.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

UA/UAa/UAb B3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions principales doivent être implantées soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit en retrait, à l'aplomb du nu de la façade voisine la plus proche du terrain d'assiette de la construction.

VII) Modification des règles de clôtures dans les zones UX

Le règlement de la zone UX prévoit que les clôtures doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage. Cela s'explique par le fait que les terrains dans les zones artisanales sont souvent grands et que des murs de clôtures risquent d'avoir un effet esthétique négatif important sur les alentours.

La zone UX de la commune de Bruley est constituée de parcelles de tailles réduites, en moyenne 1500m², et dont les constructions se rapprochent plus par la taille et l'aspect de pavillons qu'à des bâtiments industriels.



Vue de la zone artisanale de Bruley

En conséquence, la limitation des clôtures dans cette zone ne se justifie pas comme sur des zones d'activité plus grandes. En conséquence, il est proposé d'autoriser les murs pleins dans cette zone. Afin d'éviter un impact trop grand des murs de clôture et s'assurer de leur bonne intégration paysagère, il est proposé de limiter leur hauteur à 2 mètres et d'imposer qu'ils soient enduits et recouverts et présenter un certain aspect qualitatif.

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

UX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

[...]

Clôtures

Les clôtures doivent être composées par une grille ou grillage (qu'il est souhaitable de doubler à l'intérieur de la propriété d'une haie de même-hauteur maximum). La hauteur maximale des clôtures ne dépasse pas 2,50 mètres.

Par dérogation à l'alinéa précédent, sur la commune de Bruley, les clôtures peuvent être composées par des murs pleins. Ces derniers doivent être enduits ou revêtus et leur hauteur est limitée à deux mètres. Les parpaings laissés bruts sont interdits. Les murs de clôtures doivent présenter un aspect qualitatif et s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Titre 3 : IMPACT ENVIRONNEMENTAL

L'impact environnemental du projet est limité pour plusieurs raisons environnementales tenant notamment au fait que les changements de règlement graphique sur les zones N et A concernent uniquement une erreur matérielle ou sur des éléments mineurs.

Les modifications sur les OAP visent à prendre en compte l'adaptation au changement climatique et à corriger une erreur matérielle.

Enfin, les modifications du règlement ne remettent pas en cause de manière significative les possibilités d'artificialisation des sols.

I) Impact environnemental des modifications apportées au règlement graphique

En premier lieu on remarque que les ajouts et retraits aux zones N et A sont mineurs comme le montre le tableau suivant :

Zonage	Surface avant modification (en Ha)	Modification apportée (en Ha)
U		+0,5
AU		
A		+7,6
N		-8,1

On note que le changement le plus important sur le zonage, concernant 7,6 Ha qui passent de la zone N à la zone A sur la commune de Toul, ne vise qu'à permettre des constructions sur une unité foncière qui est déjà occupée par une exploitation agricole. De plus, le règlement de la zone A limite les possibilités de constructions aux besoins de l'exploitation, garantissant ainsi que le terrain conservera sa nature agricole.

Pour les 0,5 ha restant, il s'agit de terrains situés en zone Nj à Lagney qui sont reclassés en zone Uj. Il convient de signaler que ce changement concerne l'arrière de parcelles déjà considérées comme artificialisées. De plus, le changement de zonage ne permet que de réaliser des annexes, comme des garages, à des constructions existantes. L'impact environnemental est donc très limité.

La création d'un emplacement réservé sur une zone Ns sur la commune de Lagney, ne remet pas en cause les possibilités de construction sur cette zone mais permet simplement à la commune de devenir propriétaire de ces terrains.

Un autre changement d'importance concerne la zone UH sur la commune de Toul qui devient de la zone UB pour 1 hectare. Le terrain étant déjà classé en zone U, le changement n'ouvre donc pas de nouvelles possibilités de constructions sur des terres agricoles ou naturelles.

Les autres changements apportés au règlement graphique n'impactent que les espaces déjà bâtis et n'ont donc pas d'impact environnemental.

Les impacts environnementaux de la modification n°5 sont limités car les évolutions apportées au règlement graphique ne comportent que des corrections d'erreurs

matérielles ou des changements concernant des zones déjà urbanisées. De plus, les surfaces en cause sont réduites.

En conclusion, les changements proposés sur le plan de zonage ont un effet limité sur l'environnement et le cadre de vie des habitants.

II) Impact environnemental des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Le changement apporté à l'OAP relative à la zone « Eco-quartier Polygone » permet des constructions sur des parcelles sur un axe Est-Ouest et n'impose plus une orientation Nord-Est. Cela permettra une meilleure orientation des futures constructions notamment d'optimisation de la consommation énergétique et du confort thermique. L'impact environnemental de ce changement s'avère positif.

Le changement apporté à l'OAP du secteur Gama à Toul ne vise qu'à corriger une erreur matérielle en intégrant des parcelles classées en zone 1AU dans l'OAP. Il n'y a donc pas d'impact environnemental causé par ce changement.

III) Impact environnemental des modifications apportées au règlement écrit

Enfin, concernant le règlement littéral, la modification envisagée ne concerne que les zones U. Les modifications visent à préciser l'application de certaines règles pour les rendre plus efficaces (cas du recul des annexes dans les zones UA par exemple).

Les autres modifications visent à améliorer le cadre de vie des habitants, notamment dans les centres anciens et dans une zone d'activité sur une commune particulière. Les modifications n'ouvrent donc pas de nouvelles possibilités de constructions ou n'augmentent pas les règles de gabarits.

IV) Conclusion

En conclusion, les impacts environnementaux de la modification n°5 sont limités car les évolutions apportées au règlement graphique ne comportent que des corrections d'erreurs matérielles ou des changements concernant des zones déjà urbanisées. De plus, les surfaces en cause sont réduites. Au niveau du règlement écrit, les changements sont mineurs et n'impactent que les zones U. Enfin, le changement apporté aux OAP porte uniquement sur un point précis de l'aménagement d'une zone et ne remet pas en cause les grands principes relatifs à l'urbanisation de ce secteur.