



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme
pour la modification n°5
du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant
Programme local de l'habitat (PLH)
de la Communauté de communes Terres Toulaises (54)**

N° réception portail : 022421/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels du 25 novembre 2024, des 18 septembre et 19 novembre 2025, ainsi que du 4 mai, des 1^{er}, 8, 15 et 16 juillet 2026, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 juillet 2026 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 18 août 2026 et déposée par la Communauté de communes Terres Toulaises (54), compétente en la matière, relative à la modification n°5 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme local de l'habitat (PLH) de ladite intercommunalité, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification n°5 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Terres Toulaises (54), (44 401 habitants en 2023 - INSEE) qui porte sur des reclassements de zones, des corrections d'erreurs matérielles, des modifications d'Emplacements réservés (ER), des modifications d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des modifications des règlements graphiques et écrits ;

Considérant les reclassements de zones suivants (points 1 à 9) :

- commune de Bois-de-Haye :
 - point 1 : reclassement en zone UB¹ de parcelles actuellement en zone UA² (parcelles cadastrées AA 575, 579, 89, 90, 291, 292 et 92) ; en zone UA, le bâti est implanté en ordre continu et vise à conserver les caractéristiques du bâti traditionnel, alors que les constructions des parcelles cadastrées pré-citées relèvent davantage des constructions récentes de la zone UB ; par ailleurs, la possibilité que donne la zone UB d'édifier des constructions avec un recul par rapport aux voies publiques permettra, pour la parcelle AA 92, d'améliorer la sécurité des usages ; la surface concernée est de 0,4 hectare (ha) ;
 - point 2 : reclassement en zone UX³ de parcelles actuellement en zone UB (26 parcelles concernées) ; ces parcelles concernent le lotissement de Préville, créé pour des activités

¹ La zone UB correspond à l'habitat individuel récent.

² La zone UA correspond au noyau urbain, centre historique des bourgs et villages.

³ La zone UX correspond aux activités économiques, commerciales et artisanales.

commerciales et artisanales ; tous les terrains bâtis de ce lotissement sont utilisés pour de telles activités, à l'exception de la parcelle AL 742 qui est utilisée pour de l'habitation ; le reclassement en zone UX permettra, avec plus de souplesse qu'en zone UB, le maintien et le développement d'activités sur ce site ; la surface concernée est de 0,47 ha ;

- point 3 : commune de Tremblecourt, reclassement en zone UB de parcelles actuellement en zone UA (parcelles cadastrées AA 281, 282, 287 et 313) ; en zone UA, le bâti est implanté en ordre continu et vise à conserver les caractéristiques du bâti traditionnel, alors que les constructions des parcelles cadastrées pré-citées relèvent davantage des constructions récentes de la zone UB ; la surface concernée est de 0,23 ha ;
- point 4 : commune de Bruley, reclassement en zone UJ⁴ de la parcelle AB 758 actuellement en zone UA pour éviter qu'une habitation puisse y être implantée, ce qui poserait des problèmes d'accès (notamment pour les véhicules de secours) et supprimerait des places de stationnement ; la surface concernée est de 0,02 ha ;
- point 5 : commune de Gondreville, reclassement en zone UXc⁵ de parcelles actuellement en zone UX (27 parcelles concernées) ; ces parcelles sont actuellement classées en zone d'activités (ZAC de la Croix Saint Nicolas) alors qu'elle ne font pas partie de la ZAC ; le classement de ces parcelles en zone UXc permettra de s'assurer que des commerces de petite taille ne se développeront pas sur ce site, ce qui pourrait dévitaliser le centre ancien de la commune, et permettra l'installation de restaurants, ces parcelles étant situées à proximité d'habitations ; la surface concernée est de 1,36 ha ;
- point 6 : commune de Toul, reclassement en zone UB d'une partie des parcelles BC 231 et 257 actuellement en zone UH⁶ ; une clinique a été construite sur une partie des parcelles BC 231 et 257 ; sur la partie non construite de ces parcelles, la clinique ne souhaite pas s'étendre ; le reclassement en zone UB permettra la réalisation de logements dont une partie pourra servir, selon le dossier, à loger certains membres du personnel de la clinique ; la surface concernée est de 1 ha ;
- commune de Lagny :
 - point 7 : reclassement en zone UJ de parcelles actuellement classées en zone NJ⁷ (parcelles cadastrées ZL 35, 25, 57 et AN 158, 570 et 159) ; ces parcelles sont situées à l'arrière des habitations et le classement en zone NJ permet uniquement la réalisation d'abris de jardin de moins de 20 m² par emprise foncière ; la commune étant confrontée à des problèmes de stationnement, le classement en zone UJ permettra, en plus des abris de jardin, la construction de garages de 25 m² maximum par emprise foncière ; la surface concernée est de 0,5 ha ;
 - point 8 : reclassement en zone UB de parcelles actuellement en zone UA (parcelles cadastrées AN 200, 674, 675, 672 (partiellement), 676, 673, 197, 196, 194 et 195) pour permettre notamment la réalisation de construction non alignées, prendre en compte l'existence de construction non alignées et faciliter le stationnement ; la surface concernée est de 0,4 ha
- point 9 : commune d'Écrouves, reclassement en zone UB de la parcelle AN 542 actuellement classée en zone UA ; la parcelle concernée est une dent creuse qui va faire l'objet d'un projet de construction de logements ; le classement en zone UB permettra notamment l'application de règles d'implantation moins strictes qu'en zone UA ; la surface concernée est de 0,34ha ;

⁴ La zone UJ correspond aux annexes et garages liés aux habitations.

⁵ La zone UXc correspond aux activités économiques avec règles particulières.

⁶ La zone UH correspond aux hôpitaux.

⁷ La zone NJ correspond aux jardins.

Considérant les corrections d'erreurs matérielles suivantes (points 10 à 13) :

- point 10 : commune de Noviant-aux-Près, la parcelle ZL 50 est actuellement classée en zone AM (Maraîcher) alors qu'elle fait partie d'une exploitation agricole céréalière ; en conséquence cette parcelle est reclassée en zone A⁸ ; la surface concernée est de 0,34ha ;
- commune de Toul :
 - point 11 : les parcelles ZA 10, 11, 28 et 29 sont actuellement partiellement classées en zone N⁹ ; plusieurs constructions sont présentes sur ces parcelles et ces constructions abritent un élevage canin (ce qui constitue une exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme) ; en conséquence ces parcelles sont reclassées en zone A ; la surface concernée est de 7,6 ha ;
 - point 12 : l'OAP relative au secteur Gama à Toul concerne un ensemble de terrains classés en zone 1AU ; les parcelles cadastrées BC 61 et 205 ne sont pas intégrées à cette OAP et auraient dû l'être ; par conséquent l'OAP est modifiée pour intégrer ces parcelles ;
- point 13 : commune de Lagney, une zone donnant sur la rue des Moncels (plusieurs parcelles cadastrales non listées dans le dossier) est classée NS¹⁰ alors qu'elle correspond à une zone NJ ; en conséquence, cette zone est reclassée en zone NJ ;

Considérant les créations et suppressions d'Emplacements réservés (ER) suivantes (points 14 à 17) :

- commune de Toul :
 - point 14 : suppression de l'ER TOU08 qui était destiné à une aire de covoiturage, la commune n'ayant pas souhaité faire l'acquisition de la parcelle dans le cadre du droit de délaissement ;
 - point 15 : modification de l'ER TOU06 prévue pour la création d'une liaison douce pour supprimer la partie dépassant sur le domaine public, d'une surface très réduite ;
- point 16 : commune de Lagney, création d'un ER sur les parcelles ZL 31 et ZM 3, 4, 6, 59 et 60 afin d'y réaliser un parking public communal, la commune étant confrontée à des problèmes de stationnement ; la surface concernée, selon l'estimation de l'autorité environnementale, est de 0,5 ha ;
- point 17 : commune de Chaudeney-sur-Moselle, suppression de l'ER CSM04 qui était destiné à un accès permettant de relier le chemin des Brascottes à un chemin allant au chemin des Pelles, la commune de Chaudeney-sur-Moselle n'ayant pas souhaité acquérir l'emprise foncière ;

Considérant les modifications du règlements graphiques suivantes (points 18 à 20) :

- point 18 : commune de Toul, modification du linéaire de protection des commerces sur le centre ancien ; la commune de Toul a mis en place 2 types de protection, la protection simple et la protection renforcée ; la rue de la République est en partie en protection simple et en partie en protection renforcée ; pour assurer un même niveau de protection sur toute la rue et permettre plus de souplesse dans la gestion des fonds de commerce, l'ensemble de la rue de la République est classé en protection simple ;

⁸ La zone A correspond aux zones agricoles constructibles.

⁹ La zone N correspond aux zones naturelles.

¹⁰ La zone NS correspond aux zones naturelles à haute sensibilité environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, ENS).

- point 19 : commune de Bruley, la distance d'implantation obligatoire des façades en zone UBg¹¹ est 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 pour lesquelles elle est de 7 mètres ; pour corriger cette incohérence, la distance par rapport à l'alignement des voies publiques pour les parcelles ZD 238, ZD 237, ZD 236, ZD 96 et ZD 97 est ramenée à 5 mètres ;
- point 20 : commune de Francheville, la parcelle cadastrée E 195 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 sous lequel passe une canalisation d'eau alimentant le lavoir communal ; pour supprimer la possibilité de construire sur cette zone et ainsi maintenir l'accès et faciliter l'entretien de la canalisation, une ligne de recul de 1,5 m est créée sur la portion de la parcelle E 195 située dans les zones UB et Nj ;

Considérant les modifications de l'OAP de la commune de Écrouves (point 21) : l'OAP sectorielle de la zone « éco-quartier Polygone » est modifiée pour permettre, en cas de reconstruction d'un bâtiment sur la parcelle AK 824, que celui-ci puisse être orienté différemment que nord-sud, ce qui n'était pas possible dans l'OAP actuelle, et ceci pour une meilleure prise en compte du dérèglement climatique, l'exposition nord-sud exposant davantage les habitants ayant un logement au sud aux fortes chaleurs en été et ceux ayant un logement au nord au froid en hiver ;

Considérant les différentes modifications du règlement écrit suivantes (points 22 à 26) :

- pour préserver le caractère patrimonial du centre-ancien de la commune de Toul :
 - point 22 : l'installation des « débouchés ventouses » dans les zones UAa et UAb¹² est davantage encadrée (interdiction en façade, sauf exceptions) ;
 - point 23 : en zone UAb les coloris (portes et fenêtres) doivent être uniformes entre toutes les huisseries sur une même façade, comme cela était déjà le cas en zone UAa ;
 - point 24 : les règles concernant la taille des fenêtres en zone UAa sont précisées ;
- point 25 : il est précisé que la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA, UAa et UAb s'applique uniquement aux constructions principales ;
- point 26 : les murs pleins comme type de clôtures sont autorisés en zone UX de la commune de Bruley, les parcelles de cette commune en zone UX étant de taille réduite ; cette possibilité ne s'applique pas aux zones UX des autres communes de l'intercommunalité ;

Considérant que les règlements graphiques et écrits sont modifiés en conséquence ;

Observant que :

- pour les points 1 à 9 et 18 à 26 :
 - les modifications permettent de tenir compte du contexte local et des spécificités des constructions existantes, de faciliter l'aménagement de certains secteurs, de préserver le caractère patrimonial de certains secteurs, de répondre à une problématique de stationnement, en particulier sur la commune de Lagny, de permettre la réalisation de logements à proximité d'une clinique à Toul, dont une partie pourra servir, selon le dossier, à loger certains membres du personnel de la clinique, à adapter une OAP aux impacts du changement climatique et à réaliser des modifications mineurs du règlement écrit pour préserver le centre ancien de Toul ;

¹¹ La zone UBg correspond à l'habitat individuel récent avec règles particulières.

¹² Les zones UAa et UAb correspondent au tissu ancien avec des règles particulières.

- les modifications n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement, le paysage et la santé humaine ;

Observant que pour les points 10 à 13 : les modifications concernent des corrections d'erreurs matérielles et sont globalement sans incidence significative sur l'environnement, le paysage et la santé humaine ;

Toutefois, pour le point 10, relatif au reclassement de zone N en zone A des parcelles ZA 10, 11, 28 et 29 de la commune de Toul, en raison de la présence d'un élevage canin sur certaines parcelles, l'Autorité environnementale (Ae) recommande de limiter le reclassement au strict besoin de l'exploitation agricole ;

Observant que pour les points 14 à 17 les modifications visent à supprimer ou créer des ER et n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement, le paysage et la santé humaine ;

Toutefois, pour le point 16, relatif à la création d'un ER pour la réalisation d'un parking public dans la commune de Lagney, l'Ae recommande de s'assurer de la possibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de végétaliser le parking comme le prévoit le dossier, compte-tenu du classement en zone naturelle de ces parcelles ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté de communes Terres Toulaises (54), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°5 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme local de l'habitat (PLH) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la Communauté de communes Terres Toulaises ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite Communauté de communes sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes Terres Toulaises rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 24 septembre 2026

Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale,
par délégation, par intérim

Yann THIÉBAUT