

MODIFICATION N°7 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.....	6
1. Présentation du territoire	7
2. Enjeux de la modification du PLUiH	8
Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLUiH	9
1. Modifications proposées sur le Projet d’Aménagement et de Développement Durable Erreur ! Signet non défini.	
2. Modifications proposées sur le règlement graphique Erreur ! Signet non défini.	
Impact des modifications proposées sur la répartition du territoire intercommunal entre les différents zonages	15
2. Modifications proposées sur le règlement écrit Erreur ! Signet non défini.	
Titre 3 : IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX	19
1. Impacts potentiels du projet sur l’environnement	22

Introduction

La présente notice porte sur le projet de modification du PLUiH pour reclasser des terrains en zone Npv sur la commune de Jaillon pour une superficie de 2,3ha.

La communauté de communes Terres Toulaises 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.

Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.

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 L153-40-1 :

La demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41:

I.-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 (PADD).

Le projet de modification consiste au reclassement des parcelles ZA 22 et 23 sur la commune de Jaillon, en zone Npv alors qu'elles sont actuellement classées en zone A. Le projet vise également à classer les parcelles AC 33 et AC 34 à Toul en zone UXc alors qu'elles sont actuellement classées en zone UX.

Le présent projet de modification du PLUih, de par la nature des modifications engagées, répond ainsi au champ d'application de la modification.

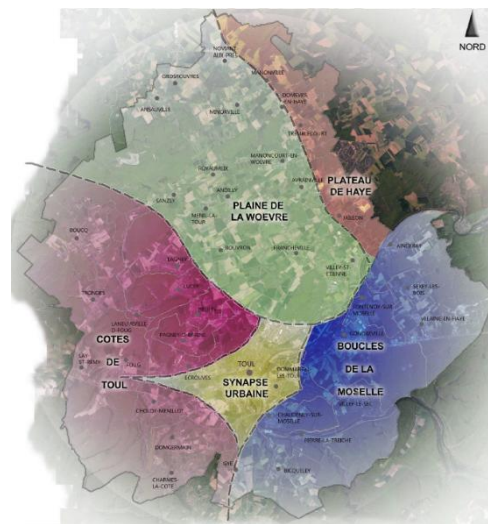
Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

1. Présentation du territoire

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



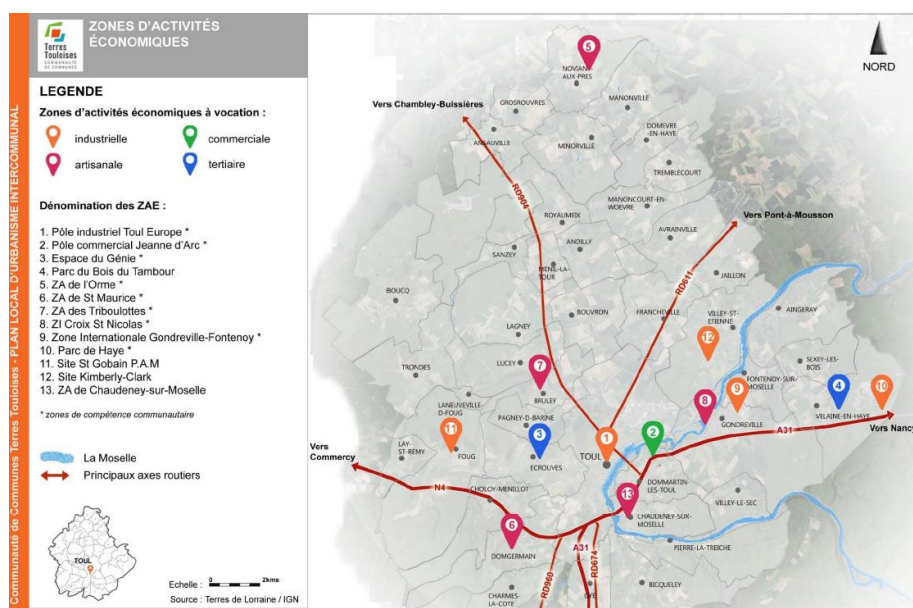
En termes de transports, la CC2T est desservie par de nombreuses voies de circulation

- 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 zones économiques 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

Le projet de modification vise à classer deux terrains, constituant une ancienne carrière, en zone Npv afin de permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur ce site pollué et à classer deux parcelles de la zone UXc pour prendre en compte le fait que ces terrains sont utilisés dans le cadre d'un restaurant.

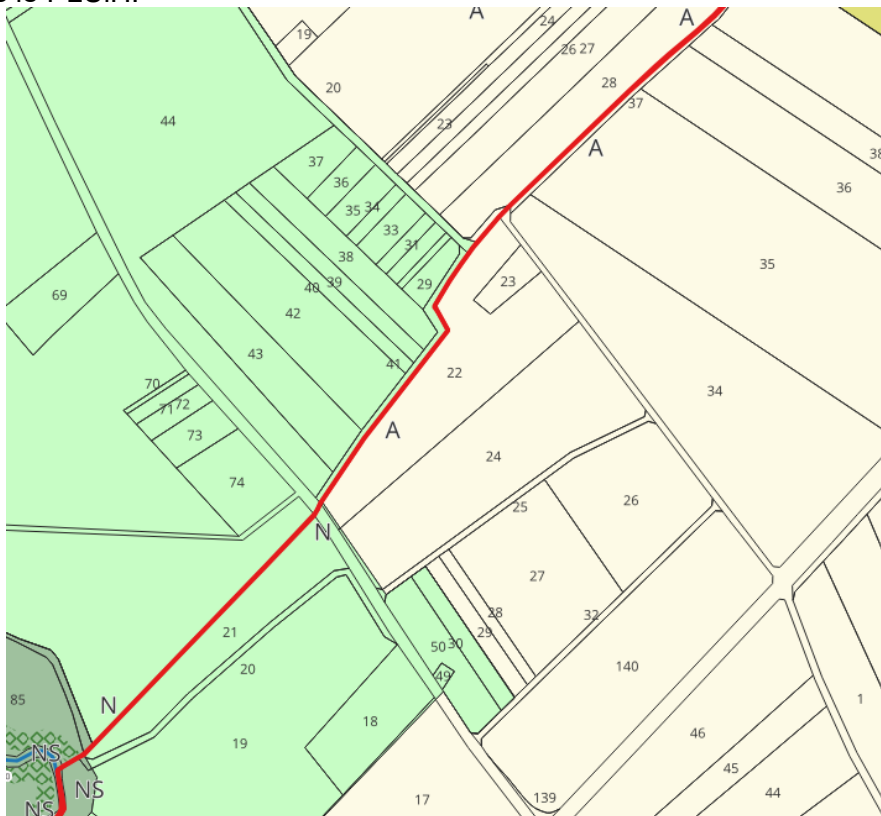
Cette modification portera sur le règlement graphique et le rapport de présentation.

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

1. Modifications proposées sur le règlement graphique

I) Reclassement de deux parcelles à Jaillon pour permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque.

Les deux parcelles ZA 22 et 23 sur la commune de Jaillon sont actuellement classées en zone A dans le PLUiH.



Extrait de règlement graphique sur la commune de Jaillon

Or, ces deux terrains concernent un site qui était utilisé autrefois dans le cadre d'une carrière dont l'exploitation a cessé en 1990. Une photographie aérienne montre que ce terrain garde des traces de cette occupation.



Photographie aérienne du site

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUiH mentionne comme objectif « l'implantation d'unités de production photovoltaïques uniquement en dehors des terrains en exploitation agricole ou sylvicole ou ayant un potentiel pour le devenir ou le redevenir. » (page 39 du PADD). Cette disposition a pour but de concilier la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels tout en favorisant la production d'énergie renouvelable sur le territoire. De même, le PADD prévoit de « soutenir le déploiement et le développement des énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien, biomasse,...) sur le territoire, dans les secteurs éligibles au niveau du respect des paysages, des contraintes et des servitudes. » (page 39).

De plus le PADD prévoit que le PLUiH doit s'inscrire dans le cadre du PCAET (page 37). Ce dernier document prévoit des objectifs ambitieux en termes de développement des énergies renouvelables. Dans ce document, il est prévu un objectif de production d'énergie renouvelable produite représentant 27% des énergies consommées sur le territoire en 2030.

Pour atteindre cet objectif, la communauté de communes a des options limitées. En premier lieu, du fait de la présence de la base aérienne d'Ochet au sud du territoire, l'installation d'éoliennes est impossible. Par ailleurs l'énergie hydroélectrique est déjà largement mobilisée sur les cours d'eau traversant la communauté de communes.

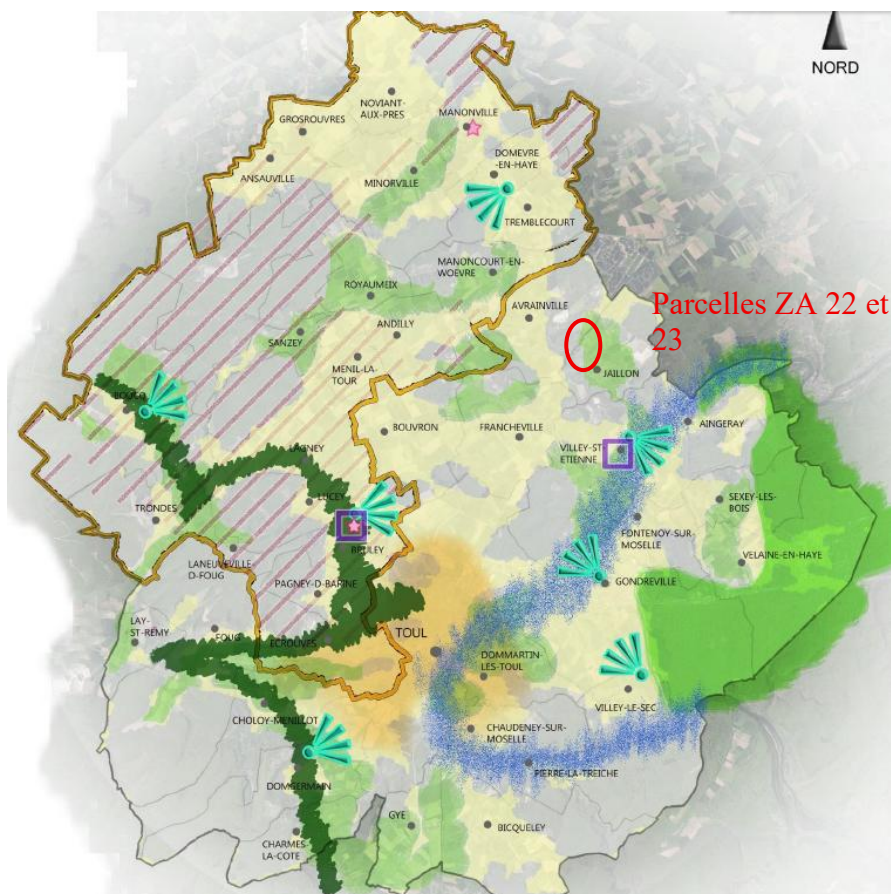
En conséquence, les énergies renouvelables sur lesquelles la communauté de communes peut compter pour atteindre son objectif sont la biomasse agricole et le photovoltaïque. Il convient donc de mobiliser les terrains répondant aux différents critères développés par le PADD. Ce dernier souhaite que les centrales photovoltaïques soient installées dans des sites qui ne peuvent être utilisés pour une activité agricole ou être renaturés.

Le terrain objet de la modification correspond donc à cette définition car il s'agit d'une ancienne carrière et il est déjà anthropisé. En conséquence, il est donc plus difficilement exploitable et a donc moins d'intérêt qu'un terrain vierge. Il faut signaler que l'observatoire de l'occupation des sols de la Région Grand Est classe ce terrain en zone anthropisé de type « espace en transition » (en gris sur la carte ci-dessous).



Extrait de l'observatoire de l'occupation des sols 2019 de la Région Grand Est

En ce qui concerne l'impact paysager, il convient de souligner que le terrain se situe sur les hauteurs du plateau de Haye et qu'il n'est donc pas concerné par un cône de vue recensé par le PADD.



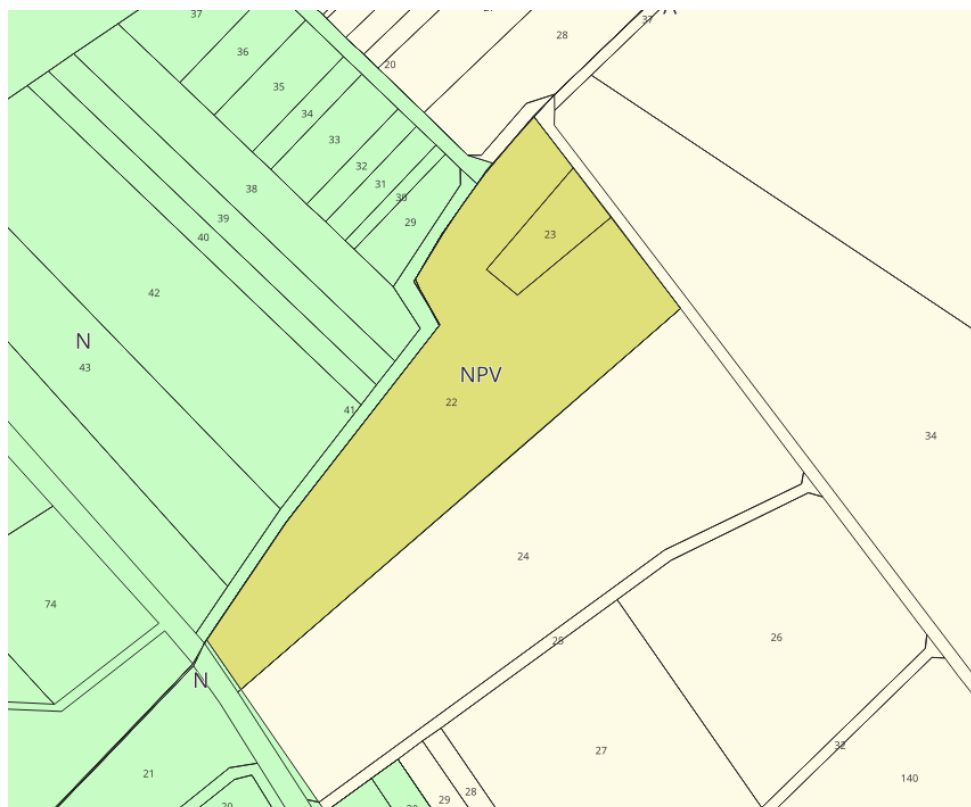
Extrait du PADD

Le site est même en contrehaut depuis la route qui le dessert. L'impact paysager d'une installation photovoltaïque à cet endroit serait donc plus limité que si elle se développait dans la plaine.



Vue des parcelles ZA 22 et 23 depuis la route les desservant

Il est donc proposé de classer les parcelles ZA 22 et 23 en zone Npv. La superficie concernée par ce changement est de 2,3Ha. Le règlement graphique serait modifié comme suit :

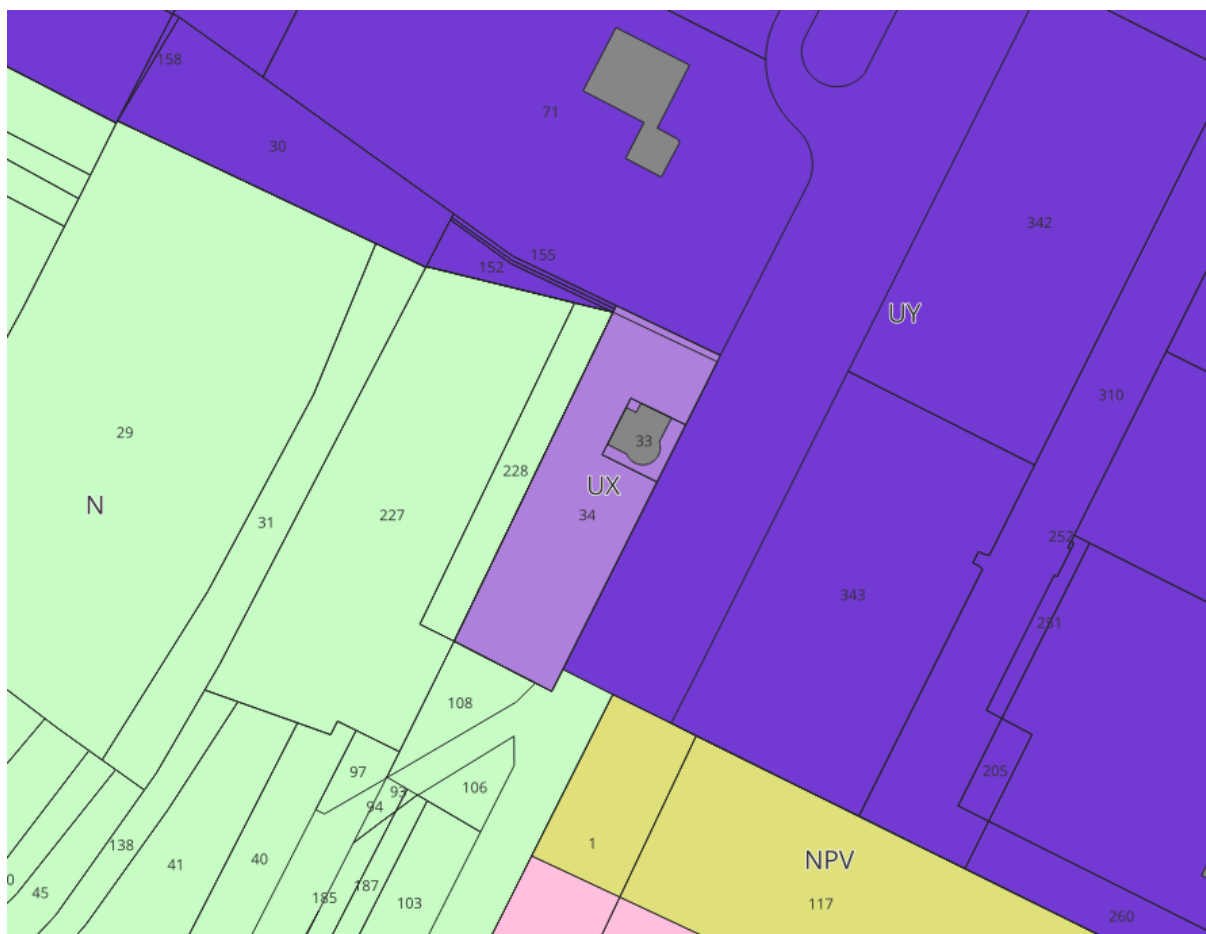


Proposition de modification du règlement graphique

La justification des choix du rapport de présentation sera modifiée pour tenir compte de la création de cette nouvelle zone Npv.

II) Reclassement de deux parcelles à Toul pour prendre en compte le fait d'une activité de restauration y est implantée.

Les parcelles AC 33 et 34 sont actuellement classées en zone UX dans le PLUiH.

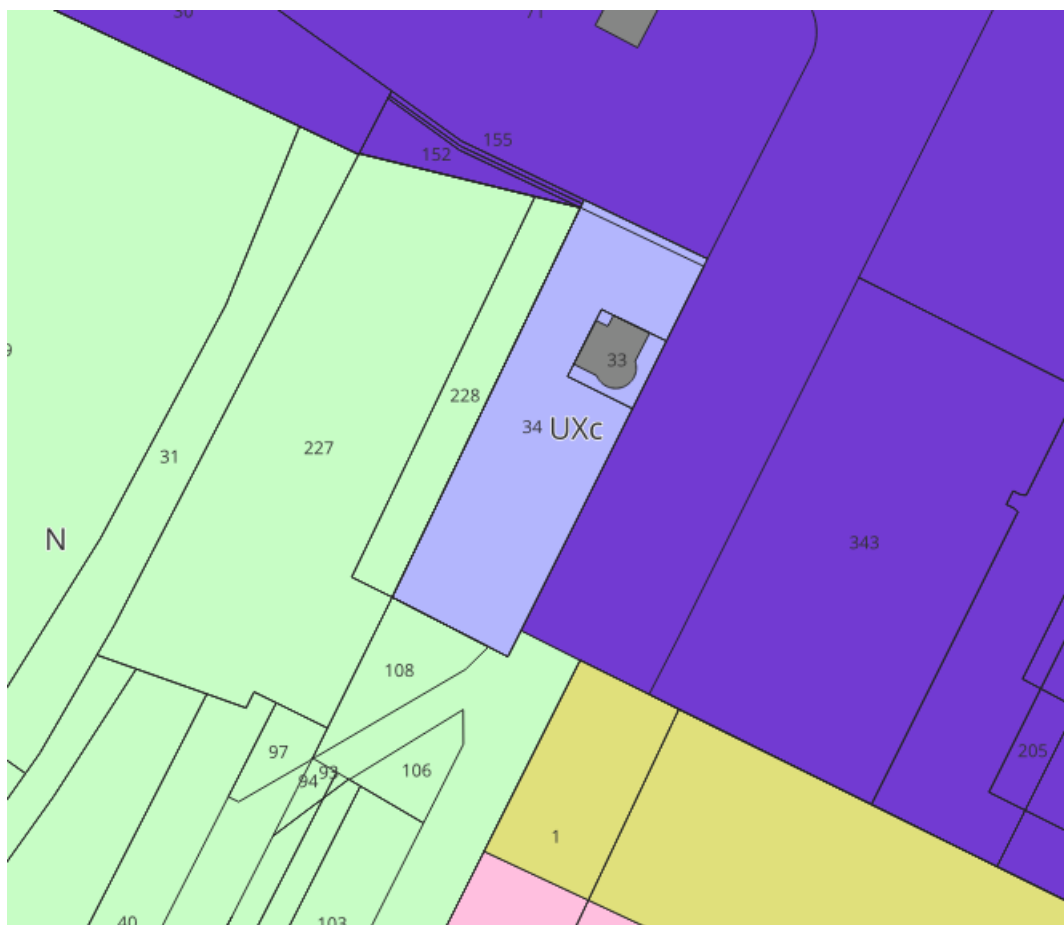


Extrait du règlement graphique sur la commune de Toul

Cette unité foncière est située à l'entrée du pôle industriel Toul Europe (ancien site Kleber) et le bâtiment qui y édifié constitue un restaurant. Le reste de ce terrain est utilisé pour le stationnement relatif à cet établissement. Il convient de souligner que cette utilisation des sols était déjà effective avant l'approbation du PLUiH en 2023.

Or, le règlement de la zone UX n'autorise les restaurants que s'ils sont uniquement destinés aux usagers de la zone d'activité (article UX 1-2). Or, le restaurant, de part sa position à l'entrée de la zone le long d'un axe majeur de circulation, la RD 611, est fréquenté pour une partie importante par des personnes circulant sur cette route. Dans ces conditions, ce restaurant n'est pas destiné à la zone d'activité Toul Europe. Pourtant, par le service de restauration qu'il procure aux personnes empruntant la RD 611, le positionnement de cet établissement a un intérêt certain.

Il est donc proposé de classer ces deux terrains en zone UXc qui autorise sans conditions les restaurants (article UX 1-1). La superficie concernée par ce changement est de 0,3Ha. Le règlement graphique serait modifié comme suit :



Proposition de modification du règlement graphique

La justification des choix du rapport de présentation sera modifiée pour tenir compte de la création de cette nouvelle zone UXc.

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

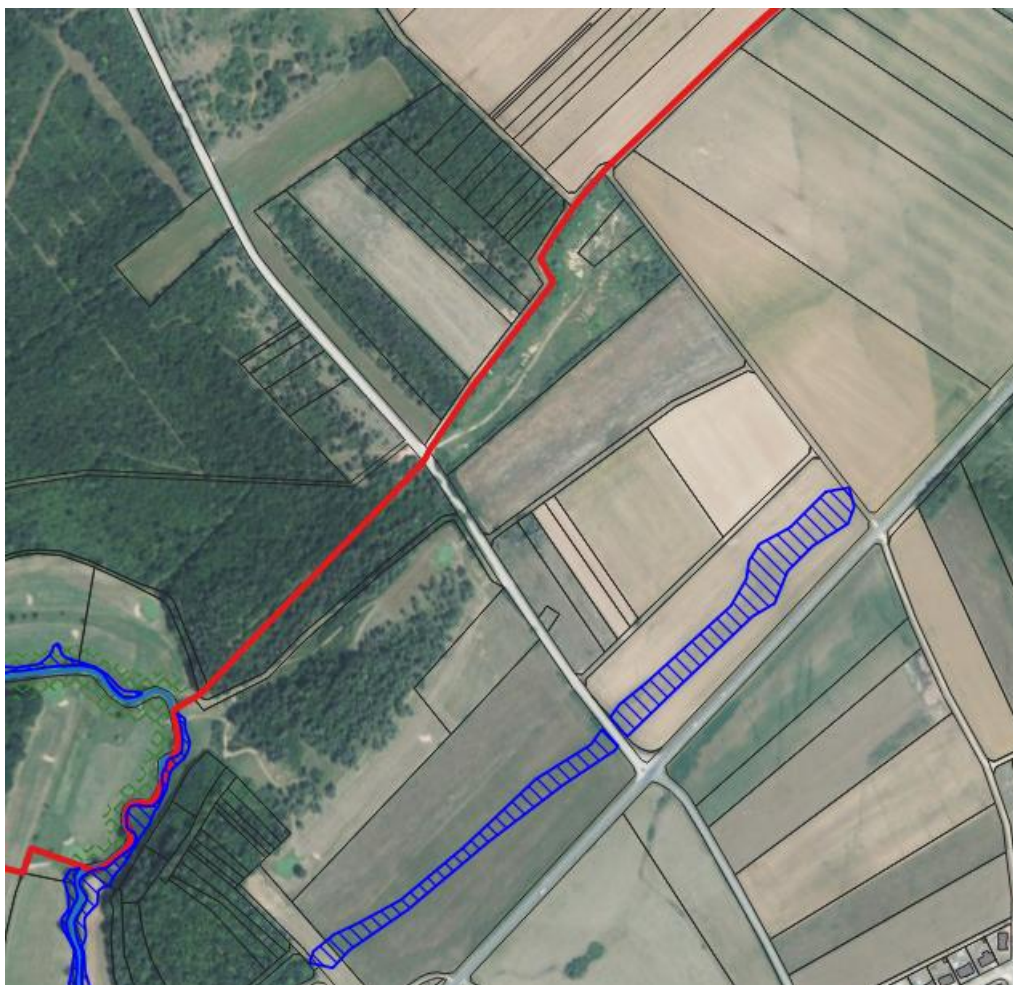
ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
1AU	X	45,97
1AUG	X	2.10
1AUX	X	13.57
1AUYK	X	19.21
2AU	X	8.77
A	Commune de Jaillon : -2,3ha	~~13962,12~~ 13959.7

Aa	X	47.59
AAOC	X	303.47
AB	X	236.18
Adc	X	1.09
Ai	X	3140.02
AM	X	26.25
AS	X	641.78
N	X	4312.72
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	X	168.97
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	Commune de Jaillon : +2,3ha	~~217.94~~ 220.24
NR	X	6.38
NS	X	13353.15
NV	X	190.42
NZH	X	553.12
UA	X	355.15
UAa	X	51.79
UAb	X	11.98
UB	X	992,94
UBg	X	89.11
UC	X	51.43
UE	X	166.29
UH	X	17.63
UJ	X	13.07
UL	X	11.04
UM	X	89.96
UT	X	21.70

UX	Commune de Toul : -0,3ha	~~184.65~~ 184.35
UXc	Commune de Toul : +0,3ha	~~27.80~~ 28.10
UXsv	X	3.97
UY	X	471,99
UYD	X	45,47
UYK	X	96.9
UYL	X	104.43
TOTAL	X	47149.35

Titre 3 : IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX



Plan des zones humides de l'étude Floragis

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par le périmètre de protection d'un monument historique. Il est situé sur le plateau de Haye, ce qui limite l'impact paysager que l'installation d'une centrale photovoltaïque pourrait avoir à cet endroit.

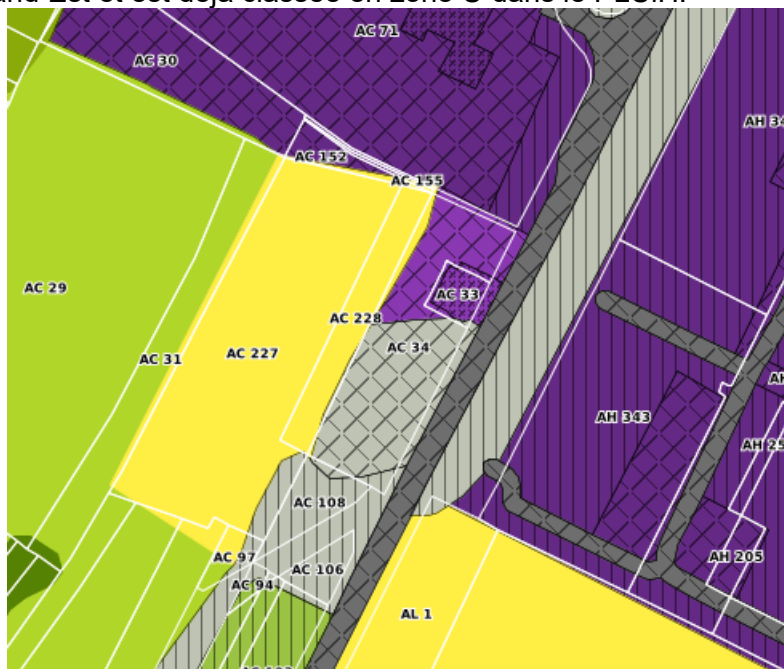


Vue du site

Lieux de vie aux alentours des parcelles (source : TAUW France)

De plus, une haie végétale sur la partie sud et sud-est du site limite les possibilités de vision du site depuis la voie publique ou la partie habitée de la commune de Jaillon. Au nord du site, un massif forestier permet de limiter les impacts visuels d'un aménagement du site par rapport à la commune d'Avrainville.

Concernant le cas des parcelles AC 33 et 34 sur la commune de Toul, il s'agit d'une unité foncière déjà bâti et considérée comme urbanisée par l'observatoire de l'occupation des sols de la région Grand Est et est déjà classée en zone U dans le PLUiH.



Extrait de l'observatoire de l'occupation des sols de la Région Grand Est millésime 2019

2. Impacts potentiels de l'aménagement du site sur l'environnement

En matière de consommation foncière, il est précisé que ces terrains sont déjà considérés comme urbanisés dans le cadre de l'observatoire de la consommation des sols de la Région Grand Est. En conséquence, l'installation d'une centrale photovoltaïque à cet endroit permettra d'accroître la production d'énergie renouvelable sans consommer d'espace naturel ou agricole.

De plus, l'installation d'une centrale photovoltaïque à cet endroit devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme instruite et délivrée par les services de l'Etat. Dans le cadre de cette procédure, les éventuels incidents de l'installation devront être pris en compte par le porteur de projet et des mesures de remise en état du site devront être prévues pour améliorer l'état du site à la fin de l'exploitation de la centrale.

Concernant le classement en zone UXc des parcelles AC 33 et 34 n'ont pas d'effet sur l'environnement car seules les règles sur deux types de destinations autorisées (restaurant et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) sont affectées. De plus, les terrains sont déjà anthropisés.

Conclusion

Le classement en zone Npv des parcelles ZA 22 et 23 sur la commune de Jaillon permettra l'installation d'un dispositif d'énergie propre sur un site anthropisé, permettant de concilier sobriété foncière et développement des énergies renouvelables, allant dans le sens des objectifs nationaux et locaux en matière d'aménagement du territoire.