

Annexe à la délibération du 26 juin 2025 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) de la communauté de communes Terres Toulaises.

OBJET : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la mise à disposition du public menée dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUiH

L'arrêté du président de la Communauté de Communes Terres Toulaises en date du 23 janvier 2025 a prescrit la modification simplifiée N°2 du PLUiH pour reclasser des parcelles utilisées dans le cadre de la carrière de Jaillon en zone Nc, corriger des erreurs sur le règlement graphique et apporter des modifications au règlement écrit.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la procédure a fait l'objet d'une consultation des PPA et d'une mise à disposition auprès du public. Pour cette dernière, les modalités de la disposition ont été décidées par une délibération du Conseil Communautaire en date du 3 avril 2025.

L'objet du présent document est de confirmer que ces modalités ont été réalisées et d'étudier les évolutions à faire sur le dossier de modification pour tenir compte des avis des PPA et du public

Avis des personnes publiques associées

Les PPA, listées dans l'article L 132-7, ont été saisies pour avis en janvier 2024. Elles avaient un mois pour transmettre leur avis sauf la DDT qui avait deux mois. Les PPA sollicitées sont les suivantes :

- Métropole du Grand Nancy
- Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulais
- Communauté de Communes de Commercy - Void - Vaucouleurs
- Communauté de Communes Mad et Moselle
- Communauté de Communes Côtes de Meuse – Woëvre
- Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson
- Communauté de Communes du Bassin de Pompey
- Communauté de Communes de Moselle et Madon
- Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Meurthe et Moselle
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Meurthe et Moselle
- Conseil Départemental de Meurthe et Moselle
- Parc Naturel Régional de Lorraine
- Direction Départementale des Territoires

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h33

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20250626-2025_03_43-

- Conseil Régional Grand Est
- Syndicat Mixte du SCoT Sud 54
- Syndicat des Transports de l'Agglomération Toulaise
- Unité départementales de l'architecture et du patrimoine
- Agence Régionale de Santé
- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Institut National des Appellation d'Origine
- SNCF Réseau - Direction 11 Grand Est

La communauté de communes a reçu 11 avis des PPA dont un défavorable, de la part des PPA suivantes ;

- Agence Régionale de Santé
- Chambre d'Agriculture de Meurthe-et-Moselle
- Parc Naturel Régional de Lorraine
- Direction Départementale des Territoires (avec des réserves)
- Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson
- Communauté de Communes de Moselle et Madon
- Communauté de communes Commercy Void Vaucouleurs
- Métropole du Grand Nancy
- Conseil départemental de Meurthe et Moselle
- Syndicat mixte du SCoT Sud 54
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (défavorable)

L'avis l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP= est défavorable en ce qui concerne le fait d'autoriser les caissons de volets de caisson roulants pour les fenêtres de toits en zone UAa, c'est-à-dire le centre ancien intra-muros de la ville de Toul.

La zone UAa concerne le tissu urbain ancien de la ville de Toul, qui comprend le secteur médiéval, la ville épiscopale, la ville classique et la ville reconstruite.

La richesse patrimoniale de ce secteur a amené la protection de nombreux bâtiments au titre des monuments historiques. Mais au-delà des monuments historiques, l'ensemble du tissu urbain de la zone UAa doit être mis en valeur pour ses qualités historiques, urbaines et/ou architecturales.

C'est d'ailleurs dans cet objectif que la ville de Toul s'est engagée avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles, et notamment l'UDAP 54, dans l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable. A ce stade, le périmètre est en cours de validation par les instances nationales. Mais le conseil municipal a déjà validé l'intégration de l'ensemble de la zone UAa dans ce SPR. L'étape suivante concernera la définition d'un règlement spécifiquement adapté.

En conséquence il serait préjudiciable d'intégrer de nouvelles dispositions dans le règlement du PLUi, qui pourraient être contraires aux dispositions du règlement du SPR. C'est pourquoi, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine est défavorable à la modification du règlement de la zone UAa.

Extrait de l'avis de l'UDAP

L'avis défavorable de l'Architecte des bâtiments de France est motivé par la volonté de préserver l'aspect particulier du centre historique de la ville de Toul. La communauté de communes poursuit cet objectif dans le cadre de son PLUiH, comme l'atteste les différentes règles concernant l'aspect extérieur des constructions applicables en zone UAa. Néanmoins, elle s'est également engagée dans la lutte contre la vacance des logements (page 16 du PADD) et ce dans le cadre de la politique de sobriété foncière portée par la loi Climat et Résilience. Or, la majorité de la vacance de logement sur la commune de Toul se situe dans le centre ancien de la commune. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre entre les règles permettant la préservation du patrimoine et celles permettant la réutilisation des logements vacants. Dans ce sens, il est important d'apporter un soin particulier aux logements sous les combles, qui sont les plus difficile à rendre habitable (au dernier étage, vulnérabilité en cas de canicule, absence d'espace extérieur...). Permettre la pose de volets roulants en autorisant les caissons apparents à l'extérieur permet de débloquer certaines situations et permettre la réutilisation de certains logements.

De plus, l'ensemble de la zone UAa est dans le périmètre de protection des monuments historiques (cathédrale de Toul, remparts...). L'Architecte des bâtiments de France sera consultée pour chaque projet impactant les fenêtres de toits dans cette zone. La nouvelle rédaction ouvre donc une nouvelle possibilité et chaque projet pourra faire l'objet d'échange avec l'UDAP pour arriver à une solution qui permettra de prendre en compte les différents enjeux impactant le secteur.

La communauté de communes, en accord avec la commune de Toul, entend donc maintenir la modification du règlement écrit du PLUiH en autorisant les caissons de volets apparents pour les fenêtres de toits en zone UAa.

La Direction Départementale des Territoires a émis plusieurs remarques sur la modification simplifiée du PLUiH :

Il est prévu de modifier le règlement écrit de la zone NC (zone naturelle de carrièrable) pour y autoriser les « constructions nécessaires au traitement des déchets inertes issus des activités extractives ».

Le règlement de cette zone autorise actuellement les seules « constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités extractives ». Il fixe par ailleurs une limite de 50 m² d'emprise au sol maximale, à raison d'une seule construction par zone NC.

En cas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant dans la zone, la procédure de modification simplifiée ne peut être employée. Il convient donc de fixer dans le règlement les limites permettant de ne pas dépasser cette condition (tel que c'est actuellement le cas pour les constructions autorisées).

Par ailleurs, l'objectif étant la gestion des déchets inertes issues des activités existantes il convient de les limiter aux seules activités présentes sur le site.

Extrait de l'avis de la DDT

Les installations de traitement des déchets seront donc intégrées dans les 50m² autorisés dans la zone et il sera précisé que les déchets concernés devront être produits sur site.

2- Modification des règlements des zones NE, NPRL1 et NPRL2 :

Il s'agit d'ajouter les étangs à la liste des constructions et occupations du sol autorisées dans ces zones. Ceux-ci sont par ailleurs rattachés aux habitations.

Les étangs ne font pas partie des catégories et sous-catégories de constructions définies par le Code de l'Urbanisme. La maîtrise de ce type de réalisation au travers le règlement pourrait se faire via l'encadrement des affouillements, en ne les autorisant que dans le cadre des activités prévues dans la zone, en l'occurrence pratique de la pêche.

A noter que cette autorisation via le PLUiH ne préjuge pas du respect des autres dispositions réglementaires applicables à la création d'un plan d'eau (Code de l'Environnement notamment).

Enfin, sur ces 2 points, la notice de présentation n'apporte que très peu d'éléments sur la justification de ces évolutions.

Extrait de l'avis de la DDT

Le règlement écrit dans la zone N n'autorise les affouillements et exhaussements de sol que pour les travaux autorisés dans la zone. Il est donc nécessaire d'autoriser les étangs dans ces zones pour permettre les exhaussements permettant la réalisation de ces étangs.

Le rapport de présentation, dans sa partie justification des choix, sera modifié pour justifier ces deux changements.

Les deux demandes de l'Etat, limiter les clôtures de 6 mètres de hauteur maximum aux seuls locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées et à la zone 1AUX, ne remettent pas en cause la réalisation du projet pour lequel la modification simplifiée a été lancée, elle pourra donc être prise en compte.

Consultation du public

La mise à disposition du dossier de modification au public a eu lieu pendant un mois, du 5 mai au 6 juin 2025.

La délibération du 3 avril 2025 prévoyait les mesures de publicité suivantes :

- 1) Publication dans la presse d'un avis d'annonce légale dans un journal paraissant dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Un tel avis a été publié le 29 avril 2025 dans l'Est Républicain.

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h33

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20250626-2025_03_43-

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES

Projet de modification simplifiée n° 2 du PLUIH Mise à disposition du public

Par délibération en date du 3 avril 2025, la Communauté de Communes Terres Toulaises a fixé les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local d'Habitat (PLUiH) engagée par arrêté du Président le 23 janvier 2025.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'observations seront mis à disposition et au siège de la CC2T et dans les mairies de Gondreville, Jaillon et Pierre-la-Treiche aux jours et heures habituels d'ouverture du 5 mai 2025 au 6 juin 2025 inclus.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Communautaire sera amené à se prononcer pour l'approbation de cette modification simplifiée n°2.

Copie l'avis publié dans l'Est Républicain

- 2) Affichage d'un avis au siège de la Communauté au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public. Un tel avis a été affiché le 25 avril 2025 et retiré le 7 juin 2025



Photographie de l'avis affiché au siège de la communauté de communes

Un tel avis devait également être affiché dans les mêmes délais dans les communes de Jaillon, Pierre-la-Treiche et Gondreville. L'affichage a été réalisé dans les 3 communes :

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h33

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20250626-2025_03_43-

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

La commune de GONDREVILLE représentée par son Maire, Raphaël ARNOULD, atteste que l’avis relatif à la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l’Habitat a fait l’objet d’un affichage en mairie en date du 24/04/2025.

Fait à GONDREVILLE, le 24/04/2025


Le Maire,
Raphaël ARNOULD



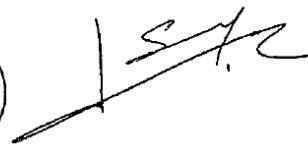
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

La commune de JAILLON représentée par son Maire, Catherine SAUVAGE, atteste que l’avis relatif à la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l’Habitat a fait l’objet d’un affichage en mairie en date du 24/04/2025.

Fait à JAILLON, le 24/04/2025

Le Maire,





Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h33

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20250626-2025_03_43-

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

La commune de PIERRE-LA-TREICHE représentée par son Maire, Xavier COLIN, atteste que l’avis relatif à la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l’Habitat a fait l’objet d’un affichage en mairie en date du 23 avril 2025.

Fait à Pierre-la-Treiche, le 23 avril 2025

Le Maire,
Xavier COLLIN



Certificats des communes pour l’affichage de l’avis de mise à disposition

Lors de la mise à disposition du public, un dossier de consultation a été laissé à disposition du public. Ce dossier comprenait :

- La notice de présentation ;
- Les avis PPA reçus ;
- Un cahier de concertation

A l’issu de la mise à disposition du public, une remarque a été faite sur le registre déposé à Pierre-la-Treiche. Elle a été émise le 2 juin par M. Xavier COLIN, Maire de la commune :

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h33

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2025

Application agréée E-legalite.com

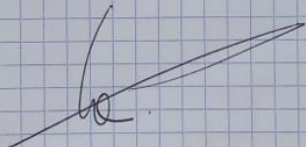
99_DE-054-200070563-20250626-2025_03_43-

le 2 juin 2025

Observation émise par Xavier COLIN, Maire

L'article 4-2-1 des zones UB et 1AU aborde la question des toits terrasses. Le PLUiH a pour volonté d'interdire les toits terrasses dans 3 communes : Gondreville, Minorville et Villey-Saint-Etienne, sauf pour des cas particuliers.

La rédaction actuelle du règlement peut poser des problèmes d'interprétation sur ce sujet, il serait utile de revoir la rédaction de cet article pour que le sens de la réglementation du PLUiH sur ce point soit équivoque.



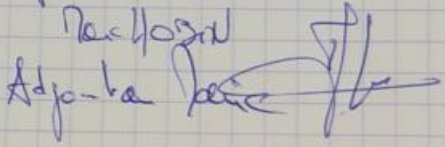
Les articles 4-2-1 des zones UB et 1AU veulent interdire les toitures terrasses dans 3 communes (Gondreville, Minorville et Villey-Saint-Etienne) sauf pour des exceptions (annexes ou extensions). La rédaction actuelle peut effectivement être soumise à interprétation sur ce point. Il convient donc de revoir la rédaction pour sécuriser les décisions juridiques qui seront prises sur le fondement de cet article. Etant donné qu'il s'agit simplement d'un changement de forme, cette correction n'entraîne aucune modification des règles du PLUiH et peut être intégrée à la procédure de modification simplifiée.

Sur le registre de la commune de Gondreville, une remarque a été faite par un Adjoint au Maire :

le 2 juin 2025

Concernant le projet de logements Séniors + Jeunes Actifs (OAP Gondreville - Route de Fontenoy Zone 1AU), il serait opportun de prévoir 2 places de stationnement par logement au lieu de 3.

De la Hogne
Adjoint au Maire



La demande porte sur le nombre de places de stationnement exigées en zone 1AU. Actuellement, le PLUiH impose 3 places et la commune souhaiterait ramener ce nombre à 2.

Le nombre de places exigées pour les logements a été laissé au choix des communes lors de l'élaboration du PLUiH. La demande ne concerne que la demande de Gondreville et est faite par cette dernière. Afin de répondre à cette demande, il est proposé d'aligner le nombre de places exigées à celui applicable sur la commune d'Ecrouves, à savoir :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 50 \text{ m}^2$
- 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 100 m^2
- 3 places par logement dont la surface de plancher est $\geq 100 \text{ m}^2$

Dans un souci de cohérence, la mesure sera également appliquée à la zone UB.

Conclusion

Le projet de modification sera amendé pour prendre en compte la demande de la DDT :

- La rédaction de l'article N1-1 sera modifiée comme suit :

3) **En zone Nc :**

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire :

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

- La rédaction de l'article N4 sera modifiée comme suit :

Dans le secteur Nc :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité extractive et au traitement des déchets inertes, dont l'emprise au sol est limitée à 50 m^2 , à raison d'une seule construction par zone Nc.

- Pour tenir compte de la remarque de M. COLIN, les articles UB et 1AU 4-2-1 seront modifiés comme suit :

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Dans les communes de Gondreville, Minorville et Villey-Saint-Étienne, les toitures plates et les toitures terrasses sont interdites pour les habitations sauf pour les annexes et, dans le cas de la commune de Gondreville, pour les extensions limitées à une emprise au sol inférieure à celle de la construction principale.

- Pour tenir compte de la remarque de M. HOBIN, les articles UB et 1AU

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Construction à destination de logement	<p>2 places par logement</p> <p>sauf dans les communes ci-dessous :</p> <p>A Toul :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 40 \text{ m}^2$ - 2 places par logement au-delà de 40 m^2 de surface de plancher, dont 1 place couverte <p>A Écrouves et Gondreville:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 50 \text{ m}^2$ - 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 100 m^2 - 3 places par logement dont la surface de plancher est $\geq 100 \text{ m}^2$ <p>A Bois-de-Haye, Bruley, Gondreville et Jaillon : 3 places par logement</p> <p>Dans les communes suivantes : Aingeray, Avrainville, Boucq, Bruley, Choley-Ménillot, Domèvre-en-Haye, Domgermain, Jaillon, Laneuveville-derrière-Foug, Manoncourt-en-Woëvre, Noviant-aux-Prés, Pierre-la-Treiche, Royaumeix et Sanzey, il est exigé qu'au moins 1 place de stationnement soit non close pour les constructions à usage d'habitation.</p>

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h33

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2025

Application agréée E-legalite.com