

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT – PLUI-H**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
TERRITOIRE DE LUNÉVILLE A BACCARAT

NOTICE DE PRÉSENTATION

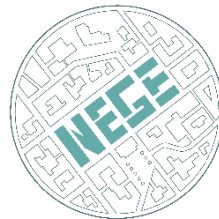


« Vu pour être annexé à la délibération du ... approuvant la modification simplifiée du PLUi-H. »

Fait à

Le Président,

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de
Lunéville à Baccarat



**Notice réalisée par le bureau d'études Nord-Est Géo
Environnement**

123 rue Mac Mahon
54000 Nancy
Nege.associes@gmail.com



SOMMAIRE

PARTIE 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS	4
1.1 HISTORIQUE DU PLUi-H EN VIGUEUR	4
1.2 CADRE JURIDIQUE ET REFERENCES REGLEMENTAIRES DE LA PROCEDURE	4
1.3 LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI-H.....	6
PARTIE 2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	10
2.1 // MODIFICATION N°1 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DES ZONES UA, UAb, A, N, Nae, Nx, NI, Nm	10
2.2 // MODIFICATION N°2 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DES ZONES UA, UAb, UAI	19
2.3 // MODIFICATION N°3 APPORTÉE AU PLUi-H : CRÉATION D’UN SOUS-SECTEUR EN ZONE AGRICOLE ET DES RÈGLES ÉCRITES ASSOCIÉES.....	22
2.4 // MODIFICATION N°4 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UR2.....	25
2.5 // MODIFICATION N°5 APPORTÉE AU PLUi-H : LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE BACCARAT SUD.....	26
2.6 // MODIFICATION N°6 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DES ZONES N, Nae, Nca, Nx, Nv, Nj et NI.....	27
2.7 // MODIFICATION N°7 APPORTÉE AU PLUi-H : L’ORIENTATION D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE REHAINVILLER	36
PARTIE 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	41
PARTIE 4. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	45
CONCLUSION	50

PARTIE 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Cette première partie vise à présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) ainsi que l'exposé des motifs ayant conduits à mener cette procédure.

1.1 HISTORIQUE DU PLUi-H EN VIGUEUR

Le PLUi-H de la CCTLB a été approuvé le 15 juin 2020. Depuis il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

La présente procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté en date du **9 août 2024**

- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H n°1 approuvée le 09/04/2024,
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H n°2 prescrite le 22/06/2023,
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H n°3 prescrite le 02/05/2023.
- Modification n°1 approuvée le 23.06.2022,

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REFERENCES REGLEMENTAIRES DE LA PROCEDURE

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLUi-H est défini par les articles **L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme**. Le code fixe donc un cadre précis à la procédure. Ainsi, elle peut être mise en œuvre seulement pour les motifs suivants :

- **La rectification d'une erreur matérielle ;**
- **La majoration des possibilités de construction** dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- **Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun**, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du PLUi-H ;
 - De diminuer ces possibilités de construire ;
 - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au regard des évolutions du PLUi-H envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Les étapes de la procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- 1.** Élaboration de la **notice de présentation** de la modification simplifiée du PLUi-H et **de l'étude au cas par cas**,
- 2.** **Notification et transmission** du dossier de modification simplifiée du PLUi-H aux Personnes Publiques Associées (PPA) et de la demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Grand Est,
- 3.** **Délibération du conseil communautaire** pour préciser les modalités de mise à disposition au public (publicité et affichage 8 jours avant la mise à disposition),
- 4.** **Mise à disposition du dossier au public** durant 1 mois. Le dossier de mise à disposition comprend la notice de présentation, l'arrêté engageant la procédure, la délibération concernant la mise à disposition, les avis des PPA, la décision de la MRAe et les mesures de publication,
- 5.** **Intégration des modifications éventuelles** au sein du dossier de modification simplifiée de PLUi-H,
- 6.** **Délibération du conseil communautaire** tirant le bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure,
- 7.** Transmission du dossier approuvé au Préfet et caractère exécutoire du PLUi-H modifié.

1.3 LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI-H






Le tableau suivant synthétise toutes les modifications à apporter au PLUi-H. Celles-ci sont détaillées dans la PARTIE 2 de cette présente notice.

MOTIF	ZONAGE ACTUEL	LOCALISATION	OBJECTIFS	PIÈCE DU PLUi-H MODIFIÉE
1	UA, UAb, A, Nae, Nx, NI et Nm	Toutes les communes concernées par la zone UA, UAb, A, N, Nae, Nx, NI et Nm	Modification du règlement écrit pour autoriser la pose de panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture côté domaine public.	Règlement écrit
2	UA, UAb, UAI	Toutes les communes concernées par la zone UA, UAb, UAI	Modification du règlement écrit afin d'autoriser les installations techniques liées aux EnR en façade à condition que ces derniers soient dissimulés ou fassent l'objet d'un traitement architectural. Par ailleurs, pour la zone UA, la notion de parabole est supprimée.	Règlement écrit
3	A	Moncel les Luneville : Lieudit « ferme de la Petite Pologne » : parcelle cadastrée section B n°294.	Afin de permettre le changement de destination d'un bâtiment actuellement classé en zone agricole, création d'un	Plan de zonage et règlement écrit





			STECAL en zone agricole qui se limite au bâtiment et ses abords.	
4	UR2	Lunéville – Moncel Les Lunéville : Prescription du T.A à appliquer	Suppression de l'interdiction des surfaces commerciales de moins de 300 m2.	Règlement écrit
5	UBa	Baccarat Sud (face au collège)	Permettre la reprise d'une activité économique au sein d'anciens bâtiments industrielles qui aujourd'hui ne peut pas être faite en raison de l'interdiction de l'installation d'activités industrielles et artisanales au sein de la zone Uba.	Plan de zonage et règlement écrit
6	N, Nae, Nca, Nx, Nv, Nj et NI	Toutes les communes concernées par les zones N, Nae, Nca, Nx, Nv, Nj et NI	Afin de permettre l'installation de mâts de mesure du vent en zone naturelle, il est nécessaire au sein de l'article 2 du règlement de supprimer la mention « existants » concernant les équipements et services publics. .	Le règlement écrit
7	Uxd	Rehainviller	Modification de l'OAP de Rehainviller à vocation économique.	OAP



MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLUI-H DE LA CCTLB	JUSTIFICATION DU RECOURS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE
<p>N°1 Modification du règlement écrit des secteurs UA, UAb, A, N, Nae, Nx, NI et Nm : Cette modification a pour objectif d'autoriser la pose des panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture côté domaine public.</p>	<p>Ne remet pas en cause le PADD</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>La procédure de modification simplifiée est utilisée dès lors que les changements souhaités par la collectivité répondent aux articles L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme.</p> <p>L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dispose : « <i>La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ; • 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ; • 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ; 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31. » <p>Les motifs exposés n'ont pas pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone, • de diminuer les possibilités de construire mentionnées, • de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). <p>Les modifications envisagées n'ont pas non plus pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de réduire un espace boisé classé • de réduire une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N), • de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne génèrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. <p>Les modifications envisagées n'ont donc pas pour objet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de la CCTLB.</p>
<p>N°2 Modification du règlement écrit des secteurs UA, UAb et UA : Cette modification a pour objectif d'autoriser les installations techniques liées aux énergies renouvelables en façade, à condition que ces dernières soient dissimulées ou fassent l'objet d'un traitement architectural. Par ailleurs, pour la zone UA, la notion de parabolite est supprimée dans cet article.</p>	<p>Ne remet pas en cause le PADD</p> <p style="text-align: center;"></p>	
<p>N°3 Modification du règlement graphique à Moncel-les-Lunéville : Cette modification a pour objectif de permettre le changement de destination d'un bâtiment actuellement classée en zone agricole en créant un sous-secteur à la zone A qui se limite aux abords du bâtiment. Le règlement écrit est également modifié pour ajouter ce nouveau sous-secteur.</p>	<p>Ne remet pas en cause le PADD</p> <p style="text-align: center;"></p>	
<p>N°4 Modification du règlement écrit du secteur UR2 : Cette modification a pour objectif de supprimer l'interdiction des surfaces commerciales de moins de 300 m² suite à la décision du tribunal administratif de Nancy.</p>	<p>Ne remet pas en cause le PADD</p> <p style="text-align: center;"></p>	
<p>N°5 Modification du règlement graphique du secteur UBa : Cette modification a pour objectif de permettre la reprise d'une activité économique au sein d'anciens bâtiments industrielles qui aujourd'hui ne peut</p>	<p>Ne remet pas en cause le PADD</p> <p style="text-align: center;"></p>	



pas être faite en raison de l'interdiction de l'installation d'activités industrielles et artisanales au sein de la zone Uba.		
<p>N°6 Modification du règlement écrit de la zone N et de ses sous-secteurs Nae, Nca, Nx, Nv, Nj et Nl : Cette modification a pour objectif de permettre l'installation de mâts de mesure du vent en zone naturelle, il est nécessaire au sein de l'article 2 du règlement de supprimer la mention « existants » concernant les équipements et services publics.</p>	<p>Ne remet pas en cause le PADD</p> 	
<p>N°7 Modification l'OAP de Rechainviller : Cette modification a pour objectif de permettre de mieux adapter l'OAP aux faisabilités techniques et réglementaires, notamment en ce qui concerne la desserte.</p>	<p>Ne remet pas en cause le PADD</p> 	



PARTIE 2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le code couleur est le suivant :

- Caractères **verts et gras** : mots ou phrases ajoutés.
- Caractères **rouges et barrés** : mots ou phrases supprimés.
- Cadre **violet** : paragraphes concernés par une modification.

2.1 // MODIFICATION N°1 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DES ZONES UA, UAb, A, N, Nae, Nx, NI, Nm

Pour rappel les zones UA, UAb, A, N, Nae, Nx NI et Nm correspondant aux zones suivantes :

- **La zone UA et UAb** : zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux centres anciens des communes urbaines (UAb pour Baccarat) et rurales (UA pour les autres communes).
- **La zone A** : Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone N** : correspondant aux espaces naturels ou forestiers du territoire.
- **La zone Nae** : correspondant aux zones autorisant le développement limité d'une activité économique implantée dans des secteurs à dominante naturelle ou agricoles
- **La zone Nx** : correspondant aux surfaces annexes des installations extractives (bassins de décantation, bandes transporteuses ou aménagements en faveur de la biodiversité) dans lesquelles l'extraction de matériaux n'est pas autorisée.
- **La zone NI** : correspondant aux zones dédiées aux équipements sportifs, de loisirs, culturels, touristiques situés à l'écart des zones urbaines (golf, aérodrome, circuit automobile, hébergement touristique, etc.).
- **La zone Nm** : correspond aux zones dédiées aux constructions et installations de toutes natures nécessaires aux activités militaires.

Afin de favoriser le déploiement de la production d'énergies renouvelables au sein des parcelles privées, la CCTLB souhaite autoriser la pose de panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture coté domaine public. Dans le

règlement actuel du PLUi-H, au sein des zones UA, UAb, A, N, Nae, Nx, NI et Nm, les panneaux solaires sont autorisés coté domaine public à condition qu'ils soient intégrés à la toiture. Or cette règle pose des contraintes pour les

NOTICE DE PRÉSENTATION – Modification simplifiée n°1 du PLUi-H de la CCTLB

////////////////////////////////////

pétitionnaires au niveau des assurances. Ainsi, afin de promouvoir le développement des EnR le règlement écrit doit être modifié.

• LA ZONE UA

Règlement - zone UA

Toitures

Le faîtage est placé parallèlement à la rue.

La toiture de la construction principale à vocation d'habitation est à deux pans dans la même pente que les constructions voisines.

Néanmoins, tout système pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande est admis à la réserve qu'il assure la continuité des toitures.

Les toitures terrasses et toitures à un seul pan pourront toutefois être autorisées pour des extensions réduites des bâtiments existants ou pour des extensions dont la façade donne sur l'arrière.

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent ni saillie ni rupture du pan de toiture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ».

Pour les volumes secondaires et les annexes (vérandas, pergolas, carports, etc.), les couronnements peuvent présenter un aspect différent, comme celui du verre, de l'acier, ou du polycarbonate, seulement si l'architecture de la construction nouvelle ainsi que son insertion dans l'environnement urbain immédiat le justifient.

Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures en façades, et dans leurs dimensions.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être complètement intégrés dans le pan de toiture et disposés au plus proche de l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

Se reporter également aux dispositions communes à toutes les zones.

Extrait de l'article 5.2 du règlement de la **zone UA** du PLUi-H actuellement en vigueur.

~~Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés, à condition d'être complètement intégrés dans le pan de toiture et disposés au plus proche de l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.~~



Règlement de la **zone UA** modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales

• LA ZONE UAb

Extrait de l'article 5.2 du règlement de la zone UAb du PLUi-H actuellement en vigueur.

Toitures :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions d'alignement (prescription numéro 1) sont portées au document graphique :

- Le faitage doit être placé parallèlement à la rue ;
- La toiture doit être à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans le cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures ;
- Les toitures à 3 ou 4 pans sont autorisées pour les bâtiments de volume important, les angles de rue, les extrémités de bandes et les bâtiments sur cour ;
- Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain de la terre cuite traditionnelle. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleurs similaires à la toiture existante.
- Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures en façades, et dans leurs dimensions.

Pour les volumes secondaires et les annexes (vérandas, pergolas, carports, etc.), les couronnements peuvent présenter un aspect différent, comme celui du verre, de l'acier, ou du polycarbonate, seulement si l'architecture de la construction nouvelle ainsi que son insertion dans l'environnement urbain immédiat le justifient.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être complètement intégrés dans le pan de toiture et disposés au plus proche de l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

Se reporter également aux dispositions communes à toutes les zones.

Règlement de la zone UAb modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales.

~~Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés, à condition d'être complètement intégrés dans le pan de toiture et disposés au plus proche de l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.~~



• **LA ZONE A**

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone A** du PLUi-H actuellement en vigueur.

Règlement - zone A

- o Les modifications et l'extension des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à condition que les extensions se situent dans la continuité de l'habitation existante avec laquelle elles forment une même unité architecturale.
- o La construction d'annexes et abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction non agricole ou forestière existante et à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment auxquelles elles sont rattachées :
 - à moins de 100 mètres dans le cas d'une construction de gardiennage ;
 - à moins de 75 mètres pour toute autre construction non agricole ou forestière.
- o En outre, ces extensions, modifications et annexes et abris (jardin, animaux) doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250 m² par unité foncière. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.



Règlement de la **zone A** modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales.

~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.~~



• LA ZONE N

Règlement - zone N

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des réservoirs de biodiversité

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, ainsi que les constructions de gardiennage liées à une activité agricole ou forestière existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H :
 - o Les modifications et l'extension des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à condition que les extensions se situent dans la continuité de l'habitation existante avec laquelle elles forment une même unité architecturale.
 - o La construction d'annexes et abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction non agricole ou forestière existante et à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment auxquelles elles sont rattachées :
 - à moins de 100 mètres dans le cas d'une construction de gardiennage ;
 - à moins de 75 mètres pour toute autre construction non agricole ou forestière.
 - o En outre, ces extensions, modifications et annexes et abris (jardin, animaux) doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250 m² par unité foncière. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées aux annexes graphiques du PLUi-H.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions, s'ils sont compatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone N** du PLUi-H actuellement en vigueur.

Règlement de la **zone N** modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales.

~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.~~

• **LA ZONE Nae**

ARTICLE Nae 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions et installations nécessaires au maintien et développement des activités économiques existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement annexes à l'exploitation de carrières et gravières en activité et nécessaires au stockage, au transport (convoyeurs), au traitement (criblage, concassage, lavage, etc.) et à la valorisation (centrales à béton prêt à l'emploi, de préfabrication, d'enrobage, etc.) des matériaux extraits.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou destinés à la remise en état paysagère ou agricole d'anciens sites exploités (carrières ou gravières).
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions et ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.



Règlement de la **zone Nae** modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales.

~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions et ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.~~

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone Nae** du PLUi-H actuellement en vigueur

• **LA ZONE Nx**

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les infrastructures de transport de matériaux d'extraction de carrière (bandes transporteuses) ainsi que les travaux liés à leur réalisation et/ou leur exploitation.
- Les bassins de décantation, liés aux activités existantes.
- Les aménagements naturels en faveur de la biodiversité (modelage topographique, reprise de berges, plantations, création de zones humides, etc.) proposés en accompagnement d'un projet d'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions et ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone Nx du PLUi-H actuellement en vigueur.

Règlement de la zone Nx modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales.

~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions et ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol~~

-
-

• **LA ZONE NI**

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions et ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.



Règlement de la **zone NI** modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales.

~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions et ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.~~

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone NI** du PLUi-H actuellement en vigueur.

• **LA ZONE Nm**

ARTICLE Nm 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nm 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE
Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nm 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS
La mise en œuvre de panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions ou d'autres éléments de production d'énergie renouvelable est autorisée.

Nm 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES
Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.



~~La mise en œuvre de panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions ou d'autres éléments de production d'énergie renouvelable est autorisée.~~

Extrait de l'article 5 du règlement de la **zone Nm** du PLUi-H actuellement en vigueur.

Règlement de la **zone Nm** modifié : le paragraphe entier est supprimé. Il suffira uniquement de consulter le chapitre portant sur les dispositions générales.



2.2// MODIFICATION N°2 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DES ZONES UA, UAb, UAI

Pour rappel les **zones UA, UAb et UAI** correspondant aux zones urbaines à vocation mixte, correspondant aux centres anciens des communes urbaines (**UAI** pour Lunéville, **UAb** pour Baccarat) et rurales (**UA** pour les autres communes).

Afin de continuer à favoriser le déploiement de la production d'énergies renouvelables au sein des parcelles privées, la CCTLB souhaite autoriser les installations techniques liées aux énergies renouvelables type pompes à chaleur en façade. Dans le règlement actuel du PLUi-H, au sein des zones UA, UAb et UAI, ces dispositifs sont interdits. Néanmoins pour permettre d'assurer la qualité architecturale de ces zones, la CCTLB souhaite les autoriser mais à conditions que ceux-ci fassent l'objet d'un traitement architectural et soient donc dissimulés. Par ailleurs, la notion de para

• LA ZONE UA

UA 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades donnant sur le domaine public doivent proposer un aspect enduit, à l'exception des encadrements et éléments de décor destinés à rester visibles.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

La teinte du fond de façade doit être proche des teintes beiges des enduits traditionnels locaux, sans différenciation du soubassement.

Les menuiseries (fenêtres et persiennes) doivent être de couleur (le blanc pur, les tons proches du noir, imitation bois, les lasures et les vernis sont interdits). La porte peut être peinte dans une teinte sombre (bleu, vert, brun, ou bordeaux).

Les saillies de balcons et autres sont interdites. Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ainsi que les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Règlement de la **zone UA** modifié.

Les saillies de balcons et autres sont interdites. Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ~~ainsi que les paraboles~~ **visibles depuis le domaine public** sont ~~interdites~~ **autorisées en façade sur rue, à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural ou qu'elles soient dissimulées.**

Extrait de l'article 5.2 du règlement de la **zone UA** du PLUi-H actuellement en vigueur.

• LA ZONE UAb

ARTICLE UAb 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UAb 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UAb 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades donnant sur le domaine public doivent proposer un aspect enduit, à l'exception des encadrements et éléments de décor destinés à rester visibles.

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

La teinte du fond de façade doit être proche des teintes beiges des enduits traditionnels locaux, sans différenciation du soubassement.

Les menuiseries (fenêtres et persiennes) doivent être de couleur (le blanc pur, les tons proches du noir, imitation bois, les lasures et les vernis sont interdits). La porte peut être peinte dans une teinte sombre (bleu, vert, brun, ou bordeaux).

Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ainsi que les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Règlement de la zone UAb modifié.

Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ~~ainsi que les paraboles visibles depuis le domaine public~~ sont ~~interdites~~ autorisées ~~en façade sur rue~~, à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural ou qu'elles soient dissimulées.

Extrait de l'article 5.2 du règlement de la zone UAb du PLUi-H actuellement en vigueur.

• **LA ZONE UAI**

Règlement - zone UAI

Les menuiseries (fenêtres et persiennes) doivent être de couleur (le blanc pur, les tons proches du noir, imitation bois, les lasures et les vernis sont interdits). La porte peut être peinte dans une teinte sombre (bleu, vert, brun, ou bordeaux).

Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ainsi que les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Extrait de l'article 5.2 du règlement de la **zone UAI** du PLUi-H actuellement en vigueur.



Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ~~ainsi que les paraboles visibles depuis le domaine public~~ sont ~~interdites~~ autorisées ~~en façade sur rue~~, à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural ou qu'elles soient dissimulées.

Règlement de la **zone UAI** modifié.



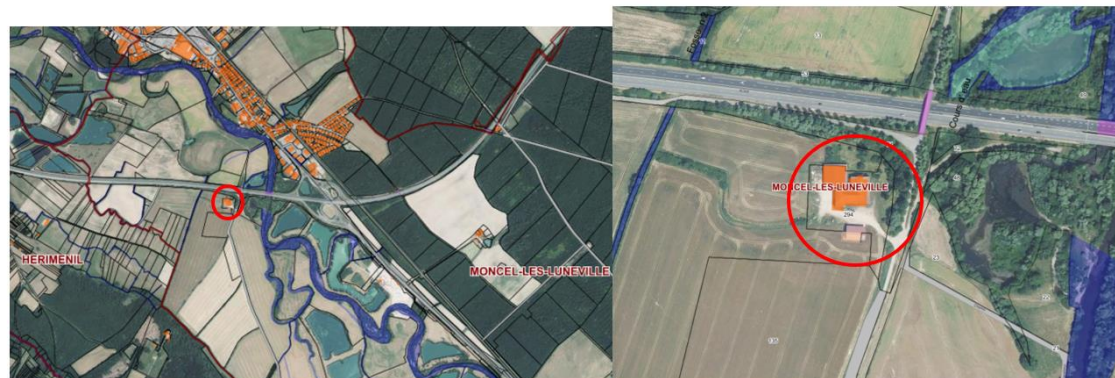
2.3 // MODIFICATION N°3 APPORTÉE AU PLUi-H : CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR EN ZONE AGRICOLE ET DES RÈGLES ÉCRITES ASSOCIÉES

Sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville, un porteur de projet souhaite acquérir une bâtisse dont la localisation se trouve au Lieu-dit « **Ferme de la Petite Pologne** », parcelle cadastrée **section B n°294**. Cette acquisition a pour objectif de créer, au sein de ce bâtiment, une salle de réception pour accueillir des événements. Le porteur de projet souhaite créer un lieu de convivialité en conservant les caractéristiques patrimoniales et architecturales remarquables du bâtiment qui aujourd'hui n'est plus utilisé. Or, le règlement de la zone Agricole où se situe le bâtiment, ne permet pas cette destination actuellement.

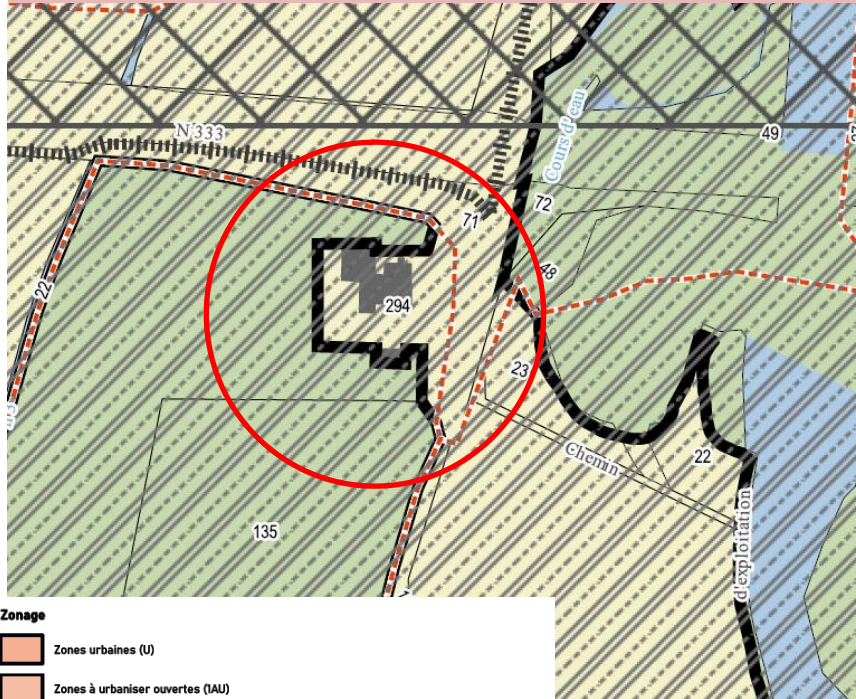
Ainsi la modification simplifiée du PLUi-H consiste à créer un STECAL Ae (agricole équipement) afin de permettre la faisabilité de ce projet au sein de la zone agricole. Ce sous-secteur se limite au bâtiment et ses abords. Le choix de créer un sous-secteur a été privilégié de sorte à ce que les porteurs de projet puissent établir des places de stationnement aux abords du bâtiment. Un changement de destination n'aurait pas permis la création de places de parking mais uniquement le changement d'affectation de la bâtisse. Cette démarche s'inscrit dans une logique de reconquête de bâtiments déjà existants et d'éviter à ce dernier de devenir une friche difficilement récupérable.








Localisation du site



Zonage avant la modification




Zonage

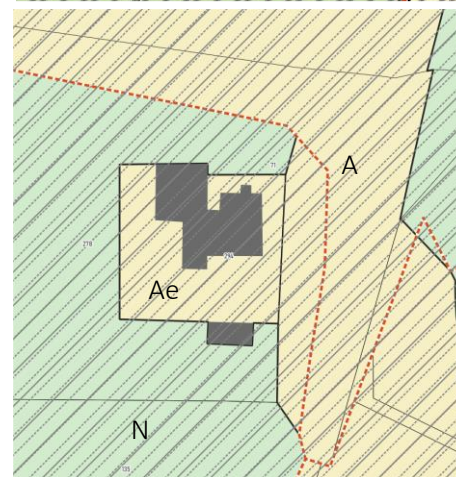
-  Zones urbaines (U)
-  Zones à urbaniser ouvertes (IAU)
-  Zones à urbaniser fermées (ZAU)
-  Zones agricoles (A)
-  Zones naturelles (N)

Prescriptions

 Voies cyclables ou chemins piétons à conserver ou à créer

 Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (R151-34 du Code de l'urbanisme)

Zonage après la modification



La création de ce STECAL d'une surface d'environ 0,5 ha entraîne des modifications au sein du règlement écrit de la zone A et des dispositions générales.

Au sein des dispositions générales, dans le **chapitre 2**, « **division du territoire en zones** » est ajouté le nouveau sous-secteur Ae.

3. Les zones agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquels s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement.

Ils regroupent les terrains réservés à l'activité agricole¹ où seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics existants et à l'exploitation agricole y sont autorisées.



Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquels s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement.

Ils regroupent les terrains réservés à l'activité agricole¹ où seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics existants et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

La zone agricole comporte un sous-secteur Ae. Il correspond à l'ancienne ferme au « lieu-dit La Petite Pologne » qui est destiné à changer de destination afin de devenir un lieu recevant des événements.

Au sein du règlement de la zone Agricole, dans le **l'article A 2**, « **OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** » est ajouté le nouveau sous-secteur Ae.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone, et ne soient pas incompatibles avec le retour à une activité agricole ou forestière.



ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone, et ne soient pas incompatibles avec le retour à une activité agricole ou forestière.

Seulement au sein du sous-secteur Ae : activité de services liée à des prestations événementielles

2.4// MODIFICATION N°4 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UR2

La CCTLB doit se mettre en conformité avec la prescription rendue par le tribunal administratif de Nancy dont la décision a été rendue en date du 16 mai 2023. Il s'agit de supprimer la condition que les surfaces de vente par cellule commerciale soient supérieures à 300m² au sein du sous-secteur UR2.

ARTICLE UR 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H.

Dans le sous-secteur UR1

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions et installations à destination d'activités de services ainsi que les activités de bureaux, sous réserve que les surfaces de planchers affectées à ces types d'occupations et d'utilisations du sol ne représentent que 5% des surfaces de planchers de tout programme de construction de logements et qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.

Dans le sous-secteur UR2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions à usages d'artisanat commercial et de commerce de détail, à condition que les surfaces de vente par cellule commerciale soient supérieures à 300 m².

Règlement du sous-secteur UR2 modifié.

~~Les constructions à usages d'artisanat commercial et de commerce de détail, à condition que les surfaces de vente par cellule commerciale soient supérieures à 300 m².~~

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone UR du PLUi-H actuellement en vigueur.

2.5 // MODIFICATION N°5 APPORTÉE AU PLUi-H : LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE BACCARAT SUD

La CCTLB souhaite permettre la reprise d'une activité industrielle au sein de bâtiments qui avaient déjà une vocation industrielle sur la commune de Baccarat Sud. Or le secteur est actuellement classé en zone UBa qui ne permet pas l'installation de l'activité. Afin d'encourager la reprise du gisement immobilier existant, la CCTLB désire autoriser cette implantation afin d'encourager le développement économique sur son territoire.

Les secteurs UBa sont des zones urbaines à vocation mixte, correspondant aux extensions urbaines de type faubourg autour des centres anciens des communes urbaines de Lunéville et Baccarat.

Afin d'anticiper potentiellement d'autres cas de ce type, une modification du règlement écrit est apportée. Ces secteurs sont mixtes mais néanmoins, afin d'éviter les nuisances avec le caractère résidentiel de ces zones, l'implantation de nouvelles activités industrielles et artisanales seront conditionnées.

ARTICLE UBa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.

ARTICLE UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone UBa** du PLUi-H actuellement en vigueur.

ARTICLE UBa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- ~~La création de nouveaux établissements industriels ;~~
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.

ARTICLE UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.
- **L'installation d'activités artisanales et industrielles à condition qu'elles ne soient pas nuisantes et incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.**

26

Règlement de la zone UBa modifié.

2.6// MODIFICATION N°6 APPORTÉE AU PLUi-H : LE REGLEMENT ÉCRIT DES ZONES N, Nae, Nca, Nx, Nv, Nj et NI

Pour rappel les zones concernées correspondent aux zones suivantes :

- **La zone N** : correspondant aux espaces naturels ou forestiers du territoire.
- **La zone Nae** : correspondant aux zones autorisant le développement limité d'une activité économique implantée dans des secteurs à dominante naturelle ou agricoles
- **La zone Nca** : correspondant aux zones autorisant les carrières liées aux terrasses alluvionnaires anciennes et imposant un retour à la vocation d'origine du sol après remise en état du terrain.
- **La zone Nx** : correspondant aux surfaces annexes des installations extractives (bassins de décantation, bandes transporteuses ou aménagements en faveur de la biodiversité) dans lesquelles l'extraction de matériaux n'est pas autorisée.
- **La zone Nv** : correspondant aux zones de vergers, dans lesquelles sont autorisés les abris.
- **La zone NI** : correspondant aux zones dédiées aux équipements sportifs, de loisirs, culturels, touristiques situés à l'écart des zones urbaines (golf, aérodrome, circuit automobile, hébergement touristique, etc.).
- **La zone Nj** : correspondant aux zones de jardins, situées en second rang à l'arrière des bâtiments dans lesquelles sont autorisés les abris.

La CCTLB souhaite permettre l'installation de mâts de mesure du vent en zone naturelle. Or, en l'état, cet équipement ne peut pas s'implanter car le règlement écrit l'interdit. Pour permettre ces installations une modification doit être apportée au règlement écrit des zones naturelles.

• **LA ZONE N**

Règlement - zone N

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des réservoirs de biodiversité

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone N** du PLUi-H actuellement en vigueur.

Règlement de la **zone N** modifié.



• **LA ZONE Nae**

ARTICLE Nae 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et Règlements de la **zone Nae** modifié.

- Les constructions et installations nécessaires au maintien et développement des activités économiques existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement annexes à l'exploitation de carrières et gravières en activité et nécessaires au stockage, au transport (convoyeurs), au traitement (criblage, concassage, lavage, etc.) et à la valorisation (centrales à béton prêt à l'emploi, de préfabrication, d'enrobage, etc.) des matériaux extraits.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.



• **LA ZONE Nca**

ARTICLE Nca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- L'exploitation de carrières, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'un retour à l'usage initial des sols après réaménagement.
- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'elles soient directement liées à une activité d'extraction ou d'exploitation de matériaux d'extraction.
- Les réaménagements liés et nécessaires à la fin d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement implantées sur le périmètre des carrières employant des matériaux extraits dans leurs procédés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.



Règlement de la zone Nca modifié.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone Nca** du PLUi-H actuellement en vigueur.

• **LA ZONE Ng**

ARTICLE Ng 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- L'exploitation de carrières, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'un retour à l'usage initial des sols sur au moins la moitié de la surface, après réaménagement.
- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'elles soient directement liées à une activité d'extraction ou d'exploitation de matériaux d'extraction.
- Les réaménagements liés et nécessaires à la fin d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement implantées sur le périmètre des carrières employant des matériaux extraits dans leurs procédés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.



Règlement de la **zone Ng** modifié.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone Ng** du PLUi-H actuellement en vigueur.

• **LA ZONE Nx**

ARTICLE Nx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les infrastructures de transport de matériaux d'extraction de carrière (bandes transporteuses) ainsi que les travaux liés à leur réalisation et/ou leur exploitation.
- Les bassins de décantation, liés aux activités existantes.
- Les aménagements naturels en faveur de la biodiversité (modelage topographique, reprise de berges, plantations, création de zones humides, etc.) proposés en accompagnement d'un projet d'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions et ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone **Nx** du PLUi-H actuellement en vigueur.

Règlement de la zone **Nx** modifié.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

• **LA ZONE Nj**

ARTICLE Nj 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition : qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les abris (jardin, animaux) à raison d'une seule construction par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone Nj** du PLUi-H actuellement en vigueur.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

Règlement de la **zone Nj** modifié.

• **LA ZONE Nv**

ARTICLE Nv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les abris de jardin, à raison d'une seule construction par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone **Nv** du PLUi-H actuellement en vigueur.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

Règlement de la zone **Nv** modifié.



• LA ZONE NI

ARTICLE NI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires aux équipements de loisirs, de tourisme, de sports ou liées à ces activités (terrain de golf, centre hippique, circuit automobile, aéroport, campings et hébergement, habitation légères de loisirs, restauration, sanitaires, loisirs nautiques, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Pour les constructions existantes non liées à une occupation et utilisation des sols autorisée dans la zone :
 - o Les modifications et l'extension limitée des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-H et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - o La construction d'annexes et d'abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et qu'elles soient implantées à moins de 75 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées.
 - o En outre, ces extensions, modifications et annexes doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250 m² par unité foncière. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Extrait de l'article 2 du règlement de la **zone NI** du PLUi-H actuellement en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **existants** seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

Règlement de la **zone NI** modifié.

2.7// MODIFICATION N°7 APPORTÉE AU PLUi-H : L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE REHAINVILLER

La CCTLB souhaite apporter des modifications à l'OAP de Rechainviller concernant la zone d'activités économique de Chaufontaine qui pose d'importantes difficultés pour l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ce secteur. La zone concernée est classée en Uxb qui est destinée aux activités économiques (industrielles et artisanales). La zone est longée par la route départementale 914. Il s'agit d'une petite zone d'activités que la collectivité souhaite conforter. Néanmoins, les projets actuels sont bloqués en raison de l'OAP qui indique une desserte en bouclage avec la création de deux accès via la route départementale. Or, la RD914 est une route à fort trafic (18 000 véhicules/jour) et le conseil Départemental ne souhaite pas aménager deux accès. Ainsi, un seul accès doit être prévu. Pour cela, l'OAP doit être modifiée. Par ailleurs, certaines prescriptions de l'OAP sont également revues dans le cadre de la procédure de modification simplifiée en raison des distorsions entre le projet à venir et l'OAP.

Situé au sud de l'agglomération lunévilloise et sur les bans communaux de Rechainviller de d'Hériménil, la zone d'activités de Chaufontaine bénéficie d'une localisation avantageuse : - à proximité immédiate d'une bretelle d'accès à la N333 ; - le long de la D914, axe principal de déplacements entre Lunéville et Gerbéviller qui offre une excellente desserte. Ce vaste secteur est occupé par des activités économiques hétérogènes (construction, commerce, artisanat, industrie, etc.) et compte également quelques habitations isolées. L'emprise de la présente orientation d'aménagement et de programmation concerne le site de l'ancien établissement Stradal industries, situé en bordure de la D914 et zoné Uxb. Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement économique de la CCTLB. Par ailleurs, le développement de la zone de Chaufontaine pointée comme site d'intérêt intercommunautaire au SCOT et facilement accessible depuis la N333. Ainsi, pour faciliter l'installation d'activités économiques et faciliter l'instruction, l'OAP doit être modifiée.

La modification simplifiée permettra également de corriger une erreur matérielle. Au sein du livret des OAP, l'OAP de Rechainviller n'apparaît pas dans le sommaire. Celui-ci sera donc complété.

Le plan de zonage est également modifié afin d'ajuster le périmètre de l'OAP.

OAP avant modification

Orientation d'Aménagement et de Programmation



- - - périmètre de l'OAP
 - Secteur à vocation économique
- | | | |
|---|--|--|
| <p>Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆◆◆ principe de bouclage viaire interne avec placette temporaire optionnelle ◆◆◆◆ principe de liaison potentielle à créer aménagement paysager qualitatif à créer ▲▲▲ valoriser l'effet vitrine sur la D914 : vigilance architecturale | <p>Garantir la qualité environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> — principe de frange végétale à créer — privilégier les noues paysagères en accompagnement de la voirie ▶▶ principe de coulée verte transversale à créer | |
|---|--|--|

OAP après modification

Orientation d'Aménagement et de Programmation



- - - périmètre de l'OAP
 - Secteur à vocation économique
- | | | |
|--|---|--|
| <p>Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲▲▲▲ Recul minimum à observer pour l'accès au site ◆ Accès unique au site ◆ Principe de liaison possible Aménagement paysager excluant tout mur de clôture | <p>Garantir la qualité environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> — Principe de frange végétale à créer — Ruisseau | |
|--|---|--|

Les **caractéristiques du site** ainsi que les **objectifs généraux** présentés en première partie de l’OAP sont inchangés. La photographie aérienne avec le périmètre de l’OAP est changée afin d’afficher le nouveau périmètre de l’OAP. En revanche, des modifications sont apportées dans les principes d’aménagement.

OAP avant modification

Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ 9,6 ha

Principes d’aménagement

Réaliser une opération d’aménagement d’ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l’intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de qualité urbaine et d’optimisation du foncier.

Garantir la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Accès et stationnement

- N’autoriser que deux accès au maximum sur la D914. Au vu du trafic important (11 000 véhicules/jour et 5% de poids lourds au PR24 entre Rehainviller et Lunéville), les deux accès de la zone d’activités devront être sécurisés par un aménagement (projet de convention à faire valider par les services du CD54). La question se posera de savoir si un tourne-à-gauche est nécessaire avec un élargissement du domaine public ou si un accès simple avec rayon poids lourds pourrait suffire selon le trafic anticipé.
- Prévoir un bouclage viaire interne. Une placette de retournement temporaire pourra être réalisée dans l’attente de l’aménagement complet de la zone.
- Gérer entièrement le stationnement à l’intérieur de la zone afin de n’engendrer aucune perturbation sur la D914.
- Permettre l’accès et la desserte de la zone par des cheminements doux. Les flux de circulation devront être séparés : un espace dédié aux piétons/cyclistes devra être prévu le long de la desserte viaire. Cet espace devra être végétalisé et bénéficier d’un aménagement paysager de qualité.

OAP après modification

Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ **6,4** ha

Principes d’aménagement

Réaliser une opération d’aménagement d’ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l’intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de qualité urbaine et d’optimisation du foncier.

Garantir la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Accès et stationnement

- Un seul accès au site est autorisé (entrée-sortie) sur la RD 914, au niveau de celui existant. Un aménagement spécial devra être mis en place, assurant la sécurité d’accès et qui sera adapté à la circulation des poids lourds et identifié clairement. Un panneau STOP et un marquage au sol seront intégrés à cet équipement. La proposition d’aménagement devra faire l’objet d’un accord préalable de la Commune ainsi que des services départementaux compétents. A ce niveau, la pose d’un éventuel portail devra se localiser au minimum à 15 m en recul de la chaussée de la RD 914.
- ~~N’autoriser que deux accès au maximum sur la D914. Au vu du trafic important (11 000 véhicules/jour et 5% de poids lourds au PR24 entre Rehainviller et Lunéville), les deux accès de la zone d’activités devront être sécurisés par un aménagement (projet de convention à faire valider par les services du CD54). La question se posera de savoir si un tourne à gauche est nécessaire avec un élargissement du domaine public ou si un accès simple avec rayon poids lourds pourrait suffire selon le trafic anticipé.~~
- ~~Prévoir un bouclage viaire interne. Une placette de retournement temporaire pourra être réalisée dans l’attente de l’aménagement complet de la zone.~~
- Gérer entièrement le stationnement à l’intérieur de la zone afin de n’engendrer aucune perturbation sur la D914.
- Permettre l’accès et la desserte de la zone par des cheminements doux. Les flux de circulation devront être séparés : un espace dédié aux piétons/cyclistes devra être prévu le long de la desserte viaire. Cet espace devra être végétalisé et bénéficier d’un aménagement paysager de qualité.

Intégration paysagère

- Aménager qualitativement les abords de la D914.
- Traiter qualitativement les limites et les façades en vitrine depuis la RD 914.
- Accompagner le cheminement doux par une végétation jouant sur des hauteurs, des textures et des formes différentes. Afin de redonner un caractère naturel à l'aménagement paysager il conviendra d'éviter les formes rectilignes pour la plantation et de privilégier des plantations aléatoires (et non pas systématiques). Les différentes hauteurs de végétation permettront d'animer l'espace et d'apporter une liberté et une ouverture du regard.

Garantir la qualité environnementale**Continuité écologique**

- Maintenir ou créer une frange végétale (espace tampon) en limite de zone entre les activités et le ruisseau.
- Créer une ou plusieurs coulées vertes transversales permettant de maintenir un maillage vert (trame verte). Par ailleurs, ces espaces de respiration pourraient également servir de lieu de convivialité afin de composer un cadre de vie de qualité.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Gestion des eaux pluviales

- Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié et gérer leur ruissellement.
- Prévoir une noue paysagère qui permettra de gérer les eaux de pluie au niveau de la voirie principale. Celle-ci sera prévue et plantée de manière à constituer un cadre végétal et une coulée verte pour la zone. Les abords de la noue pourront être paysagés afin de mettre en valeur son « lit » et d'accompagner le cheminement doux. L'aménagement (noue et végétation aux abords) devient un point fort, identitaire et esthétique de la zone.

Performances énergétiques

- Privilégier les moyens permettant de maîtriser les dépenses énergétiques, notamment ceux relatif à l'éclairage public et à la signalétique.

Intégration paysagère

- Aménager qualitativement les abords de la D914. **L'aménagement paysager le long de la RD 914 devra faire l'objet d'une vigilance particulière, son objectif étant de valoriser l'effet « vitrine » sur cette entrée de la commune.**
- Traiter qualitativement les limites et les façades en vitrine depuis la RD 914.
- ~~Accompagner le cheminement doux par une végétation jouant sur des hauteurs, des textures et des formes différentes.~~ **Créer une frange végétale (espace tampon) en limite de zone entre les activités et le ruisseau mais aussi entre les activités est les habitations afin de composer un cadre paysager de qualité. Elle constituera une coulée verte et pourra servir le cas échéant de lieu de convivialité. Elle sera constituée d'une végétation jouant sur des hauteurs, des textures et des formes différentes.** Afin de redonner un caractère naturel à l'aménagement paysager il conviendra d'éviter les formes rectilignes pour la plantation et de privilégier des plantations aléatoires (et non pas systématiques). Les différentes hauteurs de végétation permettront d'animer l'espace et d'apporter une liberté et une ouverture du regard.

Garantir la qualité environnementale**Continuité écologique**

- ~~Maintenir ou créer une frange végétale (espace tampon) en limite de zone entre les activités et le ruisseau.~~
- ~~Créer une ou plusieurs coulées vertes transversales permettant de maintenir un maillage vert (trame verte). Par ailleurs, ces espaces de respiration pourraient également servir de lieu de convivialité afin de composer un cadre de vie de qualité.~~
- Limiter l'imperméabilisation des sols **et créer ou maintenir des coulées vertes transversales permettant de maintenir un maillage vert.**

Gestion des eaux pluviales

- Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié et gérer leur ruissellement.
- Prévoir une noue paysagère qui permettra de gérer les eaux de pluie au niveau de la voirie principale. Celle-ci sera prévue et plantée de manière à constituer un cadre végétal et une coulée verte pour la zone. Les abords de la noue pourront être paysagés afin de mettre en valeur son « lit » et d'accompagner le cheminement doux. L'aménagement (noue et végétation aux abords) devient un point fort, identitaire et esthétique de la zone.

OAP avant modification

Performances énergétiques

- Privilégier les moyens permettant de maîtriser les dépenses énergétiques, notamment ceux relatifs à l'éclairage public et à la signalétique.

Bonne conduite environnementale

- Mettre en œuvre le maximum de moyens permettant d'assurer le calme, la qualité du paysage et une bonne qualité de l'air afin d'assurer de bonnes relations dans la zone et avec les habitations isolées alentours.
- La gestion des déchets est organisée collectivement et de manière sélective. Les déchets pouvant être utilisés ou revalorisés sur le site le seront. Le stockage des déchets, lorsque cela est possible, devra être mutualisé tout comme leur évacuation et leur retraitement. S'il n'est pas possible d'organiser un stockage de déchet mutualisé du fait de leur différence de retraitement, chaque entreprise devra organiser sur son unité foncière le stockage de déchet de façon à ne pas apporter de pollution visuelle ou olfactive à son environnement.

Réseaux

- Anticiper l'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC).
- Les réseaux et la voirie seront à la charge de l'aménageur.

OAP après modification

Performances énergétiques

- Privilégier les moyens permettant de maîtriser les dépenses énergétiques, notamment ceux relatifs à l'éclairage public et à la signalétique.

Bonne conduite environnementale

- Mettre en œuvre le maximum de moyens permettant d'assurer le calme, la qualité du paysage et une bonne qualité de l'air afin d'assurer de bonnes relations dans la zone et avec les habitations isolées alentours.
- La gestion des déchets est organisée collectivement et de manière sélective. Les déchets pouvant être utilisés ou revalorisés sur le site le seront. Le stockage des déchets, lorsque cela est possible, devra être mutualisé tout comme leur évacuation et leur retraitement. S'il n'est pas possible d'organiser un stockage de déchet mutualisé du fait de leur différence de retraitement, chaque entreprise devra organiser sur son unité foncière le stockage de déchets de façon à ne pas apporter de pollution visuelle ou olfactive à son environnement.

Réseaux

- Anticiper l'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC).
- Les réseaux et la voirie seront à la charge de l'aménageur.

PARTIE 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLUi-H de la CCTLB entretient des relations réglementaires avec d'autres documents, règles, et/ou lois : ce principe s'appelle l'opposabilité. En d'autres termes, les documents de planification ne sont pas égaux : certains sont dits «supérieurs» aux autres, c'est-à-dire qu'ils doivent être respectés par les documents d'urbanisme de rang dits «inférieur». **Ce système hiérarchique** organise les relations entre les différents documents d'urbanisme, de l'échelon supra-communal à la parcelle. En effet, de nombreuses politiques publiques sont portées par des plans et des schémas opposables aux documents d'urbanisme et, par ricochet, aux décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Ainsi toutes les procédures touchant aux documents d'urbanisme (élaboration, révision, modification de droit commun, modification simplifiée etc.), telle que la présente modification simplifiée du PLUi-H de la CCTLB, doivent obéir à la hiérarchie des normes imposée par le législateur.

La hiérarchie des normes est une lecture de l'organisation des normes juridiques. Les lois, obligations et réglementations étant particulièrement nombreuses et s'appliquant à différentes échelles, différents périmètres et différents cas de figure, la législation a établi un rapport hiérarchique entre elles. L'objectif étant que les différentes politiques sectorielles soient intégrées à chaque échelon du maillage territorial. Afin d'ordonner la

NOTICE DE PRÉSENTATION – Modification simplifiée n°1 du PLUi-H de la CCTLB

multitude de normes (loi, décret, document réglementaire, etc.), 3 grands types de rapport juridique sont à retenir dans une logique d'opposabilité :

- **Le rapport de conformité** (le niveau le plus exigeant) implique d'appliquer la règle à la lettre (ex : Code de l'urbanisme, loi littoral, Plan de Prévention des Risques etc.). Si un document doit être conforme à un document supérieur, aucune marge d'appréciation n'est envisageable, il s'agit de retranscrire à l'identique la norme supérieure.
- **Le rapport de compatibilité** qui implique de respecter l'esprit de la règle (ex : ne pas envisager un aménagement invasif dans une zone identifiée comme à préserver). Il s'agit de ne pas aller à l'encontre des orientations fondamentales du document supérieur. Pour autant, une marge de manœuvre existe pour préciser ou approfondir le sujet.
- **Le rapport de prise en compte** (le niveau le moins exigeant) qui permet une latitude à condition de ne pas remettre en cause la règle. Il s'agit d'être compatible avec le document supérieur, poursuivre les mêmes orientations, mais en autorisant toutefois des dérogations pour des motifs justifiés.

Le PLUi-H de la CCTLB a veillé, lors de son élaboration, à respecter le principe de la hiérarchie des normes. C'est pourquoi, chaque fois que

ce dernier est amené à évoluer, il faut veiller à continuer à respecter ce principe.

De manière directe, le PLUi-H de la CCTLB est concerné par le **Schéma de Cohérence Territoriale Sud 54 (SCoT)**.

Le SCoT est un document de planification stratégique qui détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles liées à l'urbanisme, à l'habitat, à l'implantation des activités économiques, aux déplacements et à l'environnement. Le SCoT doit ainsi permettre aux collectivités qui intègrent son périmètre de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines précités. En ce sens, il s'agit avant tout d'un projet politique, économique et social qui oriente le développement du territoire pour les années à venir.

Dans le respect de cette hiérarchie, les grandes orientations du SCoT s'imposent aux documents d'urbanisme des communes faisant partie de son territoire dans un rapport de compatibilité.

Le SCoT Sud 54, qui va achever sous peu sa révision générale, a été approuvé le 14 décembre 2013.

Le tableau ci-dessous reprend les grands principes du DDO et les motifs de la modification simplifiée du PLUi-H de la CCTLB.

Les motifs de la modification ne remettent pas en cause les orientations générales du SCoT Sud 54.

Il est à noter que le SCoT présente un caractère intégrateur des documents qui lui sont supérieurs (SRADDET, SDAGE etc.). En ce sens, les PLU(i) n'ont à être compatibles qu'avec le SCoT.

La CCTLB est également concerné par un PCAET, par le plan des surfaces submersibles de la Meurthe qui vaut servitude d'utilité publique et Plan de Prévention des Risques (PPR). La procédure de modification simplifiée ne remet pas non plus en cause ces documents.



PARTIES	OBJECTIFS	COMPATIBILITÉ DES MOTIFS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE
<p>PARTIE 1 : Structurer le territoire autour de ses villes et de ses bourgs</p> <p>1.1 Une armature urbaine facteur de cohésion sociale et territoriale</p> <p>1.2 Une organisation des services publics et privés performante</p> <p>1.3 Une offre en habitat diversifiée et équilibrée</p> <p>1.4 L'optimisation des espaces économiques et la valorisation des ressources</p> <p>1.5 Une mobilité durable pour tous</p> <p>1.6 Un espace à enjeu de développement au service de la dynamique Sud54 : l'espace central</p> <p>1.7 Un espace à enjeu territorial spécifique : l'est lunévillois</p>	<p>La première partie explicite les objectifs et les orientations concourant à la structuration du territoire et à la mise en œuvre du concept de multipole défini au PADD. Elle précise l'articulation des grandes fonctions du territoire – logements, activités, équipements – et l'organisation du système de mobilité qui l'irrigue.</p>	<p>Les motifs de la modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations contenues dans la partie 1 du D00 du SCoT Sud 54.</p> <p>Favoriser le déploiement d'EnR : Les motifs n°1, n°2 et n°6 concernent des modifications réglementaires pour faciliter à la fois le déploiement des énergies renouvelables chez les particuliers mais également permettre l'implantation de mâts de mesure du vent au sein des zones naturelles.</p> <p>Favoriser la reconquête de friches :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le motif n°3 permet la reprise d'une ancienne bâtisse agricole pour en faire un lieu de convivialité grâce à l'accueil d'évènements. Cela permet à la collectivité la reprise d'une friche agricole. • Le motif n°7 consiste à modifier l'OAP de Rechainviller. Des règles, notamment de desserte, inadaptées doivent être changées pour permettre aux pétitionnaires de s'installer au sein de la zone d'activités et ainsi permettre de requalifier une friche. Par ailleurs, des principes d'intégrations des enjeux paysagers et environnementaux sont maintenus. • Le motif n°5 concerne le secteur Uba à Baccarat. La modification du règlement écrit doit permettre l'installation d'une activité au sein d'un ancien bâtiment industriel, à condition que celle-ci soit non nuisante pour le voisinage, contribuant ainsi à la reconquête de friches urbaines.
<p>PARTIE 2 : organiser la mutipole verte</p> <p>2.1 La protection et la valorisation de la biodiversité au travers de la trame verte et bleue</p> <p>2.2 La préservation de la ressource agricole et forestière</p>	<p>La seconde partie est consacrée à la « multipole verte ». Elle précise l'ensemble des mesures mises en œuvre pour préserver et valoriser la biodiversité, l'agriculture et les paysages sur l'ensemble</p>	

<p>2.3. La valorisation de l'identité des territoires et des richesses paysagères</p> <p>2.4. Le renforcement de l'armature verte au sein du Système Vert Urbain (SVU)</p>	<p>du territoire, et plus spécifiquement, au sein du « système vert urbain », soumis aux plus fortes pressions.</p>	<p>Se mettre en conformité avec le jugement du T.A de Nancy :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le motif n°4 concerne l'intégration de la décision du Tribunal Administratif de Nancy de supprimer l'interdiction des surfaces commerciales de moins de 300 m² au sein de le secteur Ur2.
<p>PARTIE 3 : aménager un territoire de qualité, économe de ses ressources</p> <p>3.1. Mettre en œuvre une stratégie d'optimisation du foncier</p> <p>3.2. Favoriser un urbanisme de qualité</p> <p>3.3. Préserver les ressources naturelles, la santé et le bien-être des habitants</p>	<p>Enfin, la troisième partie définit les principes et les règles d'aménagement qui devront être mises en œuvre à l'échelon local pour limiter la consommation foncière, favoriser un urbanisme de qualité, préserver les ressources naturelles, la santé et le bien-être des habitants.</p>	



PARTIE 4. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'objet de la modification simplifiée du PLUi-H de la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat vise à apporter plusieurs modifications aux pièces réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP).

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CCTLB, approuvée le 15 juin 2020. Ainsi, le document d'urbanisme intercommunal et ses incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Cette analyse a conduit la collectivité au moment de cette élaboration à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et notamment sur certains sites à projet à sensibilité écologique.





Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLUi-H, la collectivité a analysé et évalué les effets du projet de modification simplifiée sur l'environnement au regard de l'ensemble des thématiques à prendre en compte : consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine,

risques et nuisances, réseaux, ressources en eau, paysage etc.




En application de la législation en vigueur, la collectivité a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale de la Région Grand Est (MRAe) pour avis conforme sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, conformément aux articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme (« Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable »).



Le tableau suivant récapitule tous les effets attendus de chaque motif sur l'environnement.

Le tableau utilise un code couleur sur les effets attendus :

-  Incidence positive
-  Incidence moyenne
-  Aucune incidence
-  Incidence négative

Les modifications apportées au PLUi-H de la CCTLB par la présente procédure de modification simplifiée n'entraînent aucune incidence négative sur l'environnement. Au contraire, des incidences positives sont même attendues notamment par la facilitation du déploiement des énergies renouvelables ou encore la réhabilitation d'anciennes friches.

MODIFICATION	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT	
<p>N°1 Modification du règlement écrit des secteurs UA, UAb, A, N, Nae, Nx, NI et Nm</p> <p>Cette modification a pour objectif d'autoriser la pose des panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture côté domaine public.</p>		<p>Le changement réglementaire concernant la pose de panneaux photovoltaïques en surimposition de la toiture du côté du domaine public n'entraînera aucune incidence négative sur l'environnement. Au contraire, la levée de cette interdiction permettra de faciliter le déploiement des énergies renouvelables chez les particuliers.</p>
<p>N°2 Modification du règlement écrit des secteurs UA, UAb et UAI</p> <p>Cette modification a pour objectif d'autoriser les installations techniques liées aux énergies renouvelables en façade, à condition que ces derniers soient dissimulés ou fassent l'objet d'un traitement architectural. Par ailleurs, pour la zone UA, la notion de parabole est supprimée dans cet article.</p>		<p>Le changement réglementaire permettant aux particuliers de mettre en place des installations techniques liées aux énergies renouvelables en façade n'entraînera aucune incidence négative sur l'environnement. Comme pour le motif précédent, au contraire, la levée de cette interdiction permettra de faciliter le déploiement des énergies renouvelables chez les particuliers.</p> <p>Par ailleurs, dans un souci d'insertion paysagère, bien que cela soit désormais autorisé, la collectivité a souhaité conditionner ces installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit que les installations techniques fassent l'objet d'un traitement architectural, • Soit que ces dernières soient dissimulées.
<p>N°3 Modification du règlement graphique à Moncel-les-Lunéville.</p>		<p>Le changement réglementaire la création d'un STECAL en zone agricole. Le nouveau sous-secteur Ae doit permettre le changement de destination d'une ancienne bâtisse agricole qui présente des qualités architecturales remarquables. Soucieuse que ce bâtiment ne termine par en ruine, la collectivité souhaite permettre à un</p>

<p>Cette modification a pour objectif de permettre le changement de destination d'un bâtiment actuellement classée en zone agricole en créant un sous-secteur à la zone A qui se limite aux abords du bâtiment. Le règlement écrit est également modifié pour ajouter ce nouveau sous-secteur.</p>		<p>porteur de projet de réinvestir les lieux et le réhabiliter afin d'y créer un bâtiment accueillant des grands évènements avec la création de places de stationnement aux abords du bâtiment.</p> <p>Ce changement n'entraînera aucune incidence négative sur l'environnement, au contraire, il permettra la reconquête d'une friche agricole, en lien avec les objectifs visés par la loi portant lutte contre le dérèglement et renforcement de la résilience face à ses effet, dite loi et Climat et Résilience du 22 août 2021.</p>
<p>N°4 Modification du règlement écrit du secteur UR2.</p> <p>Cette modification a pour objectif de supprimer l'interdiction des surfaces commerciales de moins de 300 m² suite à la décision du tribunal administratif de Nancy.</p>		<p>Le changement du règlement du secteur UR2 n'entraînera aucune incidence supplémentaire sur l'environnement. Aucun effet n'est attendu.</p>
<p>N°5 Modification du règlement graphique du secteur UBa.</p> <p>Cette modification a pour objectif de permettre la reprise d'une activité économique au sein d'anciens bâtiments industrielles qui aujourd'hui ne peut pas être faite en raison de l'interdiction de l'installation d'activités industrielles et artisanales au sein de la zone UBa.</p>		<p>Le changement réglementaire du secteur UBa doit permettre l'installation d'activités industrielles et artisanales en son sein, à condition que ces dernières ne soient pas nuisantes pour le caractère résidentiel de la zone. Le secteur UBa abrite plusieurs friches industrielles.</p> <p>Là encore, soucieuse que son territoire continue de s'inscrire dans la transition écologique et limiter ainsi l'étalement urbain, la CCTLB souhaite encourager la réhabilitation de ses friches.</p> <p>Elle souhaite ainsi permettre à un porteur de projet de réinvestir les lieux et le réhabiliter. Ce changement n'entraînera aucune incidence négative sur l'environnement, au contraire, il permettra la reconquête d'une friche agricole, en lien avec les objectifs visés par la loi portant lutte contre le dérèglement et</p>



		renforcement de la résilience face à ses effet, dite loi et Climat et Résilience du 22 août 2021.
<p>N°6 Modification du règlement écrit de la zone N et de ses sous-secteurs Nae, Nca, Nx, Nv, Nj et Ni.</p> <p>Cette modification a pour objectif de permettre l'installation de mâts de mesure du vent en zone naturelle, il est nécessaire au sein de l'article 2 du règlement de supprimer la mention « existants » concernant les équipements et services publics.</p>	○	<p>Le changement du règlement écrit de la zone N et de ses sous-secteurs n'entraînera aucune incidence supplémentaire sur l'environnement. Aucun effet n'est attendu.</p>
<p>N°7 Modification l'OAP de Rechainviller</p> <p>Cette modification a pour objectif de permettre de mieux adapter l'OAP aux faisabilités techniques et réglementaires, notamment en ce qui concerne la desserte.</p>	○	<p>Les modifications apportées à l'OAP de Rechainviller n'entraînent aucune incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport à ce qui était initialement prévu au sein de la zone de projet lors de l'élaboration du PLUi-H.</p> <p>Les porteurs de projet rencontrent des difficultés avec l'instruction de leur demande d'autorisation d'urbanisme en raison de points bloquants inscrits au sein de l'OAP (notamment la desserte du site et l'emprise de l'OAP par rapport à la réalité cadastrale).</p> <p>L'emprise de l'OAP concerne le site de l'ancien établissement Stradal industries, situé en bordure de la D914. Ainsi, la CCTLB souhaite faciliter l'aménagement de ce site afin de favoriser le développement économique de ses zones d'activité existantes.</p>





CONCLUSION

La modification simplifiée comporte plusieurs points qui n'ont pas pu être anticipés lors de l'élaboration de son PLUi-H. Ces différents points concernent des modifications réglementaires qui :

- Ne remettent pas en cause les orientations du PADD,
- Entrent dans le champ de la modification simplifiée,
- Ne remettent pas en cause les orientations des documents de portée supérieure et notamment celles du SCoT Sud 54,
- N'ont pas d'incidence sur l'environnement, au contraire, certaines contribuent à inscrire le territoire de la CCTLB dans la transition énergétique.