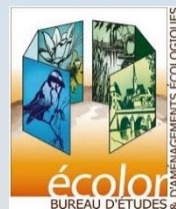
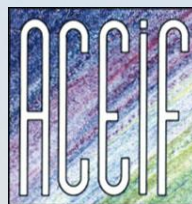




Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de Communes Terres Toulaises



Tome IV – Justifications des choix

Dossier Approbation

Dossier conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2024 portant approbation de la modification de droit commun n° 1 du PLUiH de la CC2T.

Le Président,

TITRE I | CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET DECLINAISON DANS LE PLUIH

► Orientation 1 ◀	7
► Orientation 2 ◀	12
► Orientation 3 ◀	22
► Orientation 4 ◀	29
► Orientation 5 ◀	34

TITRE II | JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LITTERAL

CHAPITRE 1 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UA	151
CHAPITRE 2 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UAA	152
CHAPITRE 3 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UAB	153
CHAPITRE 4 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UB ET DU SOUS-SECTEUR UB _G	154
CHAPITRE 5 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UC	155
CHAPITRE 6 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UE	156
CHAPITRE 7 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UH	157
CHAPITRE 8 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UJ	158
CHAPITRE 9 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UL	159
CHAPITRE 10 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UM	160
CHAPITRE 11 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UT	161
CHAPITRE 12 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UX ET DES SOUS-SECTEURS UX _c ET UX _{sv}	162
CHAPITRE 13 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UY ET DES SOUS-SECTEURS UYL ET UYK	163
CHAPITRE 14 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 1AU ET AU SOUS-SECTEUR 1AU _G	164



CHAPITRE 15 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 1AUX.....	165
CHAPITRE 16 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 1AUYK	165
CHAPITRE 17 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 2AU	166
CHAPITRE 28 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE A ET DES SOUS-SECTEURS AA, AB, AAOC, ADC, AI, AM ET AS.....	167
CHAPITRE 19 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE N ET DES SOUS-SECTEURS Nc, NCH, NCP1, NCP2, NE, NEQ, NF, NG, NJ, NL, NLR, NM, NP, NPRL1, NPRL2, NPL, NPT, NPV, NR, NS, NV, ET NZH.....	168

TITRE III | ANNEXES

- TABLEAU DES SURFACES PAR ZONES ET PAR COMMUNES
- CARTOGRAPHIES DES ENVELOPPES URBAINES DES COMMUNES DE LA CC2T
- SCORING SUR LES ZONES A URBANISER



TITRE I | CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET DECLINAISON DANS LE PLUiH



1. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et déclinaison dans les pièces du PLUiH

Terres Toulaises, solidaire et dynamique

La Communauté de Communes Terres Toulaises est née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de la Communauté de Communes du Toulais et de celle de Hazelle en Haye.

41 communes coopèrent pour le développement de ce territoire de 473 km² sur lequel 45 067 habitants vivent et travaillent.

Terres Toulaises est une communauté solidaire, proche des communes et des citoyens, attractive et dynamique, attentive au cadre et à la qualité de vie, soucieuse de l'optimisation des moyens et de l'équité fiscale.

Qu'elles soient imposées par la loi ou librement choisies par ses communes membres, la Communauté de Communes Terres Toulaises agit dans le cadre de compétences précises au service du territoire, de ses communes et de ses habitants.

Développement économique, mobilité, petite enfance, numérique, gestion des déchets, assainissement, gestion des rivières, urbanisme, politique locale de l'habitat, soutien au dynamisme associatif et participation citoyenne, les domaines d'action de la Communauté de Communes sont au cœur de la vie quotidienne de ses habitants.



Un PADD construit en lien avec le territoire dans lequel s'intègrent les Terres Toulaises

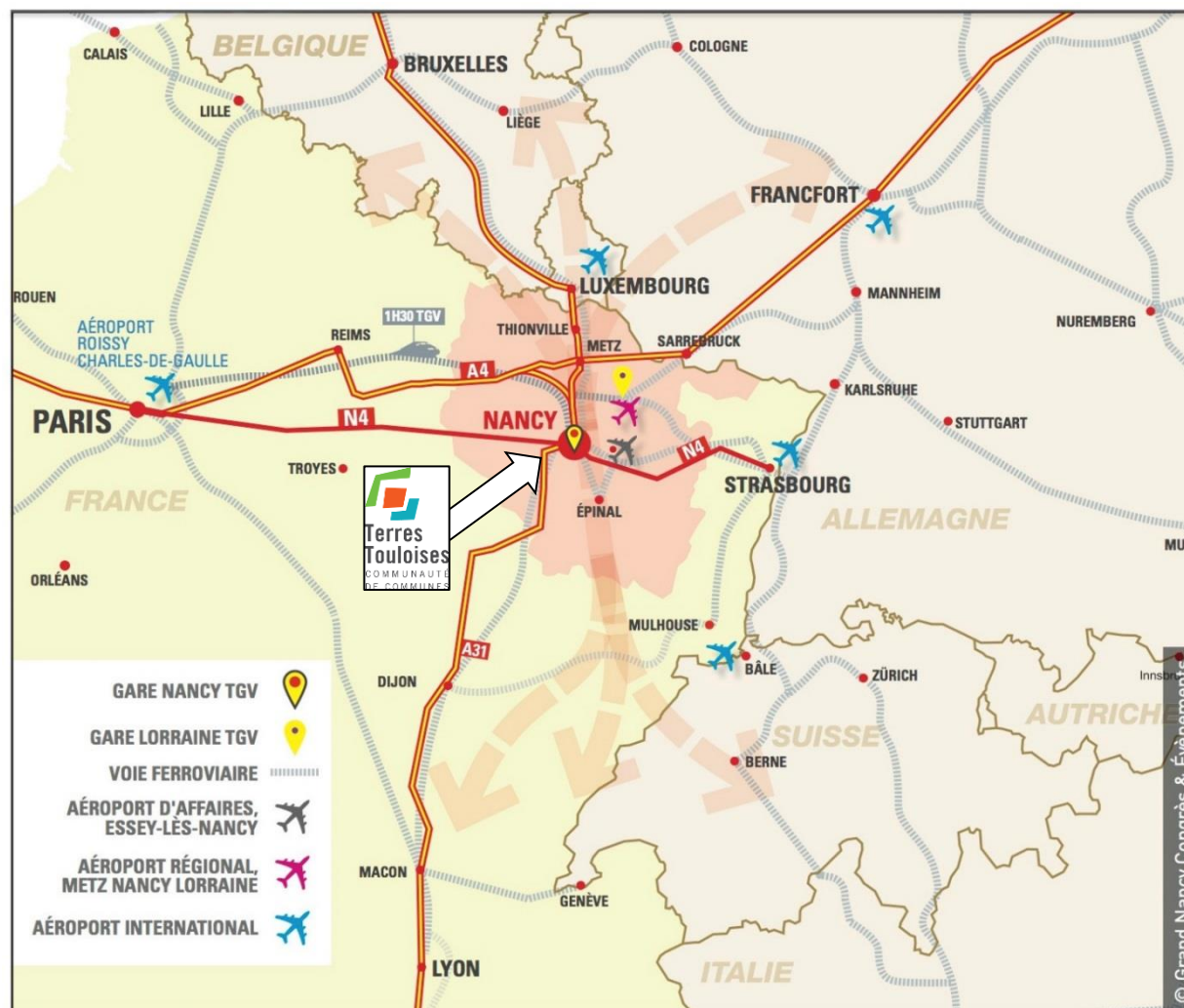
Situées en région Grand Est, les Terres Toulaises se trouvent au cœur du département de Meurthe-et-Moselle. Les Terres Toulaises s'organisent principalement autour de la Ville de Toul. Le territoire intercommunal, et particulièrement sa périphérie orientale, se trouve inclus dans l'aire urbaine du Grand Nancy, métropole avec laquelle le territoire interagit à plusieurs niveaux en raison de sa proximité. Il dispose néanmoins de sa dynamique propre. Le territoire rayonne également au niveau départemental, Toul étant l'une des 3 sous-préfectures de Meurthe-et-Moselle. Il s'inscrit aussi en connexion directe avec le département voisin de la Meuse avec lequel il communique d'un point de vue paysager et routier.

Entre Meuse et Moselle, au contact de la Woëvre, du Saintois et du Plateau de Haye, le Toulais est un pays parmi les plus pittoresques de Lorraine. C'est un carrefour au centre de la Lorraine. On y voit la Moselle y décrire son vaste méandre, et des côtes plantées de vignes et de mirabelliers, au pied desquels des villages se sont enrichis depuis longtemps par la production et le commerce du vin (Lucey, Bruley, Foug,...).

Historiquement, le Toulais était inclus dans le territoire des Leuques, peuple celtique dont le territoire s'étendait de l'Ornain aux Vosges. Ce vaste territoire comprenait les cités de Nasium (aujourd'hui Naix-aux-Forges dans la Meuse) et de Tullum (site gaulois devenu Toul). L'ancien diocèse de Toul, assez vaste, couvrait l'ensemble de ce territoire. Ce territoire est de nos jours marqué par les dynamiques socio-économiques propres à un secteur à la fois rural fragile mais également périurbain, touristique et industriel relativement important. Il renforce ses efforts dans le cadre d'actions organisées au cours des dernières années pour répondre aux besoins du territoire et de ses habitants et définir sa place dans le territoire local, départemental et régional. La dimension de son développement s'inscrit pleinement dans l'espace du Parc Naturel Régional de Lorraine dont le territoire fait partie partiellement.

Le PADD du PLUiH s'inscrit pleinement dans ces orientations.

Il se décline en **5 grandes orientations** et ses actions sont déclinées dans les pièces du PLUiH de la manière décrites dans les pages suivantes :



► ORIENTATION 1 ◀

UNE TERRE PRESERVEE ET A PRESERVER

« Le fil vert, support durable du cadre de vie du territoire. »



Rappel du diagnostic territorial



Des valeurs paysagères-clés identitaires à maintenir parce que le paysage est un bien commun et un véritable atout : coteaux, forêts, rivières, prairies et vergers.



Des paysages en permanente mutation et des éléments naturels structurant du paysage qui commencent progressivement à disparaître.



Des formes urbaines qui évoluent, grandissent et qui risquent de dénaturer à terme les silhouettes urbaines traditionnelles.



Des pressions foncières et paysagères notamment perceptibles le long du « corridor urbain » de Foug à Bois-de-Haye.



Des sensibilités paysagères fortes sur des secteurs stratégiques comme les entrées de ville, les franges urbaines, les bords de cours d'eau, les coteaux et la plaine, qu'il convient de mieux prendre en compte.



CHOIX RETENUS AU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	
	OAP	REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE
► ORIENTATION 1 ◀ UNE TERRE PRESERVEE ET A PRESERVER		
1. S'appuyer sur les lignes de forces emblématiques : des Côtes de Toul aux Boucles de la Moselle		
Structurer les dorsales verte et bleue du territoire		
Affirmer les dorsales vertes et bleues (Côtes de Toul, Forêt de la Reine, Forêt de Haye & Boucles de la Moselle) comme les lignes de force du paysage toulais, sa « carte postale » emblématique Structurer les atouts paysagers et environnementaux en confortant la valorisation « vitrine » des axes naturels majeurs : le terroir des Côtes de Toul et la Moselle, comme support prioritaire de mobilités et de loisirs Préserver les grandes perspectives paysagères et les panoramas emblématiques présents sur le territoire Assurer sur le territoire la sauvegarde de la Forêt de Haye, dorénavant classée en « forêt de protection » (classement qui garantit la pérennité des différents atouts du massif) S'appuyer sur la charte du Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) et préserver les « Joyaux du Paysage du PNRL », à savoir les zones Natura 2000 « Forêt de la Reine », « Vallée de l'Esch », « Hauts de Meuse » et « Pelouses du Toulais »	OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de mettre en valeur la carte postale du territoire (4 grandes entités géographiques et paysagères) et d'identifier les cônes de vue et les grandes perspectives paysagères à préserver OAP thématique « Trame Verte & Bleue et environnement » permettant de dessiner l'armature verte à protéger et d'identifier les continuités écologiques à préserver et à restaurer	Massifs boisés classés en N ou en Nf pour les sauvegarder Inscription en N ou Ns de la Forêt de Haye classée forêt de protection sur la partie orientale du territoire Préservation du réseau hydrographique et des milieux connexes par un zonage adapté et un règlement restrictif Réseau hydrographique et milieux connexes majoritairement inscrits en zone Ai (agricole inconstructible), As (agricole sensible), N (naturel) ou Ns (naturel sensible) Zones de développement de l'urbanisation (1AU / 2AU) prévues en dehors des zones humides En zones A et N, inscription d'un recul inconstructible de 10 m des berges des cours d'eau



2. Valoriser une transition environnementale riche et différenciée

Préserver le « quadrilatère vert » de l'agglomération et le « trèfle vert » des secteurs

Affirmer la composition du territoire en 4 grandes entités géographiques et paysagères : Woëvre & Haye, Côtes de Toul, Boucles de la Moselle, Cœur urbain qui renvoie à l'image du « trèfle », support d'identités du territoire Renforcer la notion de « quadrilatère vert » autour de l'agglomération toulaise : une transition environnementale à géométrie variable en lien avec des enjeux de préservation périurbaine importants Préserver les grands bassins et les écosystèmes en lien avec la graduation de la mosaïque environnementale du territoire : d'est en ouest (de la Métropole jusqu'aux confins meusiens) ; du nord au sud (de Chambley-Madine jusqu'au Pays de Colombey) Assurer une transition douce entre la conurbation toulaise et le grand paysage : maintien d'une ceinture agro-naturelle autour de l'agglomération	OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de faire ressortir l'armature verte du territoire et la ceinture agro-naturelle autour de l'agglomération toulaise, de signifier les limites de principes au développement de l'urbanisation sur les terres agricoles et de distinguer les coupures d'urbanisation à maintenir OAP thématique « Trame Verte & Bleue et environnement » permettant de mettre en exergue les infrastructures vertes existantes ou en projet, de dessiner l'armature verte à protéger (boisements, haies, ripisylves,...) et de préserver la fonctionnalité des milieux identifiés de la trame verte et bleue OAP sectorielles sur la Ville de Toul (secteur Gama Franchemare notamment) donnant les conditions d'urbanisation en lien avec la préservation du contexte paysager et le lien avec le centre-ville	Positionnement de zones Ai (agricole inconstructible) au sud de l'agglomération toulaise afin de maintenir un cordon inconstructible entre la trame urbaine de Toul et le sud de l'EPCI Positionnement de nombreuses zones Nj (naturel jardin) autour des bourgs et villages afin de limiter l'expansion urbaine et de garantir la sauvegarde des ceintures vertes villageoises et l'identité paysagère des bourgs Indication des secteurs sur lesquels une limitation de hauteur des bâtiments agricoles s'applique (zone Ab sur Tremblecourt et Domèvre-en-Haye) ou sur lesquels une réglementation architecturale s'applique (secteurs viticoles, arboricoles, maraîchers,...) Préservation des lignes de crêtes et des couronnements boisés des coteaux par un classement en Ai (agricole inconstructible) ou N (naturel) Classement en zone Uj et Nj d'une partie des ceintures vertes autour des bourgs et villages afin de prévenir l'apparition de constructions récentes en deuxième rideau STECAL définis au droit de l'existant et des besoins réels afin de limiter le mitage paysager Cordons de végétation ripisylve (formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau) cartographiés en Éléments Remarquables du Paysage (ERP) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
---	---	--



3. Insérer les Terres Toulaises dans les logiques environnementales interterritoriales

Valoriser les ressources environnementales et paysagères par un développement proactif et polyforme

Mettre en valeur le socle environnemental et paysager et les aménités liées : amélioration des fonctions ludiques, touristiques et de récréation Donner la priorité à la vocation loisirs / ludisme à destination du local, en tenant compte des influences des marges de l'agglomération nancéenne S'inscrire dans le Système Vert Urbain (SVU) défini par le SCoT Sud 54 le long de l'axe A31/RN4 : décliner localement les principes du SVU comme le renforcement du pourtour paysagé des zones agglomérées, la préservation de la robustesse des franges urbaines, l'aménagement qualitatif des entrées de ville, l'identification des coupures vertes à préserver en raison de leur qualité paysagère reconnue et dans la perspective d'enrayer la conurbation, etc... Déterminer le lien avec les territoires voisins, notamment par rapport aux dynamiques ludiques et touristiques S'intégrer dans la logique de circuits de promenade à échelle Sud Lorraine Affirmer les « coupures vertes » identifiées par le Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) Valoriser les ressources forestières et végétales Voir le massif forestier de Haye comme l'un des emblèmes du lien ville-campagne et de la multifonctionnalité complexe du végétal urbain et périurbain, en lien avec la Métropole du Grand Nancy et Terres de Lorraine Valoriser les circuits courts alimentaires, la diversification et les innovations agricoles	OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » permettant de déterminer les secteurs où peut se développer une activité touristique ou agrotouristique et de donner les conditions d'implantation des activités économiques (insertion urbaine et paysagère) OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de mettre en valeur l'identité du paysage toulais et l'héritage agricole diversifié OAP thématique « Trame Verte & Bleue et environnement » permettant de garantir les fonctionnalités de la trame verte et la préservation du paysage et de concilier les activités humaines avec les continuités écologiques OAP thématique « Déplacements et mobilités » permettant de promouvoir le développement du réseau cyclable et d'indiquer les flux de mobilités douces et de mobilités actives	Identification des zones humides potentielles en zone Ai (agricole inconstructible), As (agricole sensible), N (naturel) ou Ns (naturel sensible) Identification des zones humides effectives en Ns (naturel sensible) ou Nzh (naturel zone humide) Mise en valeur des sites dédiés au transport fluvial (canal, Moselle canalisée) par un zonage Npt (naturel portuaire) Création d'une zone UXsv à Gondreville dédiée à l'implantation d'une station verte multi-énergie (gestion communautaire) desservant l'A31 et les grands axes de communication Règlement écrit qui autorise les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Secteurs de développement photovoltaïque classés en Npv dont Villey St Etienne, Ecouvies et Pierre-la-Treiche qui sont 3 projets de développement de centrales solaires ayant émergé suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) solaire porté par le Pays Terres de Lorraine Préservation des sentiers et des chemins de randonnées par un zonage N (chemin du Thiaucourt, etc...)
---	---	---



► ORIENTATION 2 ◀

UNE TERRE D'ACCUEIL, D'AMBITIONS ET D'IDENTITES

« Un développement à organiser en tenant compte des diversités. »



Rappel du diagnostic territorial



45 067 habitants en 2021 contre 44 441 habitants en 2009, + 1,40% d'augmentation démographique entre 2009 et 2021



35% de la population de moins de 30 ans, mais diminution des 15-29 ans entre 2008 et 2018.



25 % de la population > de 60 ans et forte augmentation des plus de 60 ans entre 2008 et 2018.



2,3 personnes par ménage en 2018 en moyenne.

31% de ménages isolés et 9% de familles monoparentales en 2018.



10% du parc de logements en logements sociaux, dont 85% d'entre eux se situe à Toul (21% du parc de logements de la commune).



21 940 €/an de revenu médian à l'échelle de l'intercommunalité en 2019 avec des disparités allant de 17 504 € par an à 28 193 € par an.



LEGENDE

Structure urbaine



Ville centre



Communes périurbaines



Bourg centre



Pôles de proximité



Pôles relais



Coeur d'agglomération

Axe des dynamiques



Bassin de vie multipolarisé
(intérieur/extérieur)



Bassin de proximité
(polarisé par l'agglomération
toulousaine)

Grandes entités paysagères

Plaine de la Woëvre et Plateau de Haye

Côtes de Toul

Boucles de la Moselle



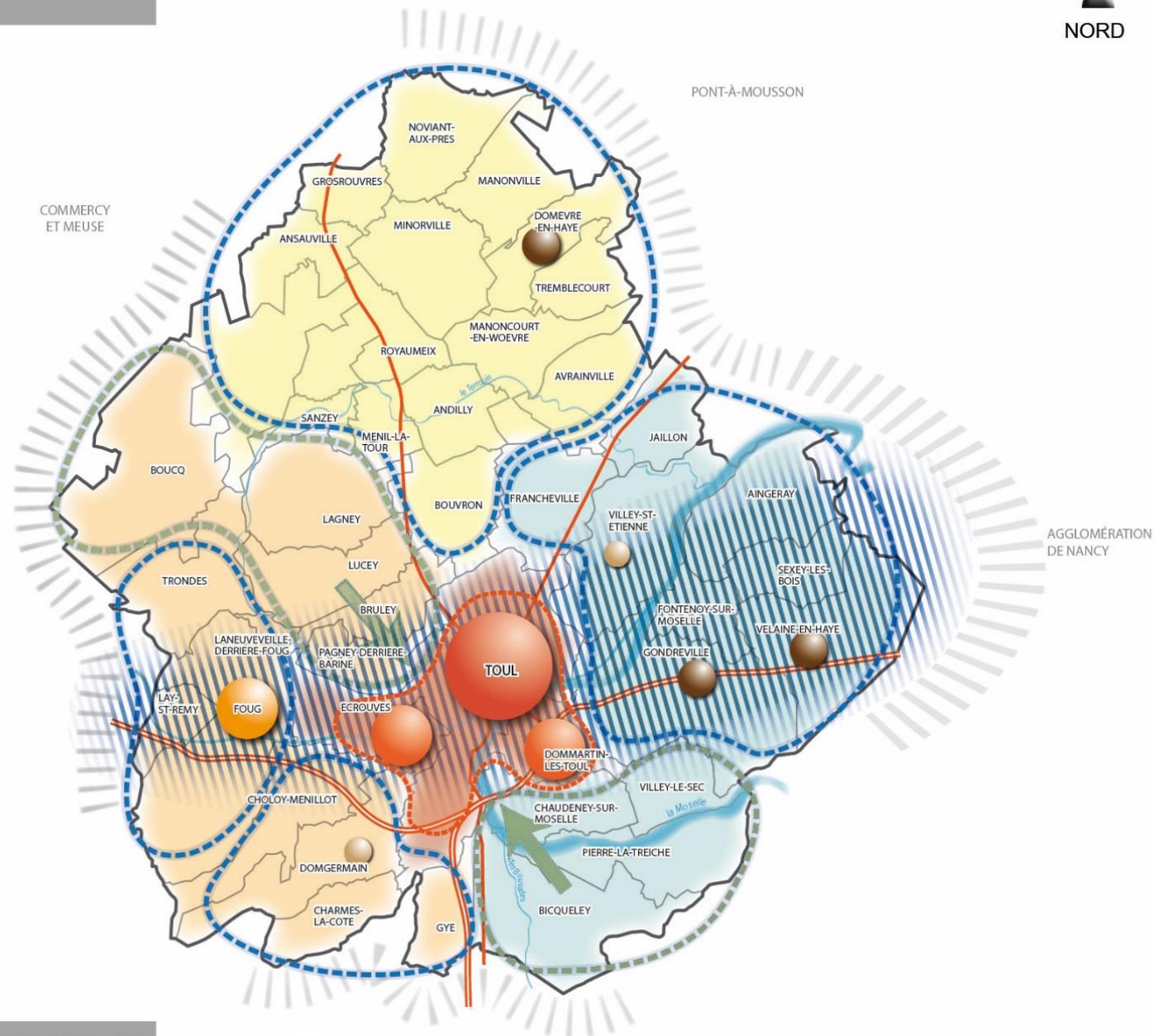
Cœur urbain



Voies de communication structurantes



Influences et perméabilités avec les territoires voisins



Echelle :  3kms

CHOIX RETENUS AU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE																	
	OAP	REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE																
► ORIENTATION 2 ◀ UNE TERRE D'ACCUEIL, D'AMBITIONS ET D'IDENTITES																		
1. Déterminer et spatialiser l'ambition démographique selon l'armature territoriale																		
Réfléchir à une logique de bassins et articuler l'armature territoriale entre espaces ruraux et cœur urbain																		
Articuler le développement urbain en tenant compte des différenciations locales, notamment à l'échelle des bassins de vie locaux, distinguer les bassins de vie multipolarisés dans lesquels on trouve 1 voire 2 ou 3 polarités qui émergent (noyaux urbains attractifs sous influence également des territoires voisins) et les bassins de proximité polarisés essentiellement vers l'agglomération toulouise (sans pôle majeur réel) Décliner le développement de l'habitat, des services, des équipements etc... selon la logique de bassins et de pôles de l'armature territoriale Lutter contre le phénomène de vacance immobilière et résorber le taux de vacance sans toutefois impacter le taux de fluidité du parc immobilier Imaginer une armature territoriale structurée selon une logique à la fois pyramidale et centripète : priorité au développement depuis la ville-centre, par strates d'armature clairement hiérarchisées : ville-centre, communes périurbaines, bourg-centre, pôles de proximité, pôles relais, villages (matrice, premier niveau d'armature) Affirmer l'axe des dynamiques le long du faisceau A31/RN4 (« corridor » à la fois urbain, économique, stratégique, routier) et faire émerger un cœur urbain autour de la conurbation toulouise comme noyau central de la dynamique du développement du territoire	OAP thématique « Habitat » permettant d'asseoir l'armature territoriale du PADD et d'indiquer les objectifs de production de logements par type de commune et par strate de l'armature territoriale OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » permettant de déterminer les secteurs où peuvent se développer les activités économiques et de donner les conditions d'implantation des activités économiques (insertion urbaine et paysagère)	Réponse en matière de développement urbain donnée à chaque ville, bourg et village au regard de cette armature territoriale, dans une logique de renforcement des polarités, selon la clé de répartition sectorielle ci-dessous : Cle de répartition des besoins bruts à inscrire au PLU <table><thead><tr><th>Zone</th><th>Pourcentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Cœur d'agglomération</td><td>49%</td></tr><tr><td>Côtes de Toul 1</td><td>8%</td></tr><tr><td>Côtes de Toul 2</td><td>6%</td></tr><tr><td>Côtes de Toul 3</td><td>7%</td></tr><tr><td>Bourades de la Moselle 1</td><td>15%</td></tr><tr><td>Bourades de la Moselle 2</td><td>8%</td></tr><tr><td>Plaine de la Woëvre et Plateau de Haye</td><td>7%</td></tr></tbody></table> Déclinaison dans le zonage des secteurs de développement urbain, résidentiel, économique (activités commerciales et artisanales) selon l'armature territoriale, tout en préservant des possibilités de développement pour les communes rurales Mobilisation des dents creuses et du foncier disponible par le biais de questionnaires aux propriétaires de dents creuses Inscription des projets en matière d'équipement (UE) et en matière économique (UX et UY) selon l'armature territoriale et la stratégie de développement de la Communauté de Communes	Zone	Pourcentage	Cœur d'agglomération	49%	Côtes de Toul 1	8%	Côtes de Toul 2	6%	Côtes de Toul 3	7%	Bourades de la Moselle 1	15%	Bourades de la Moselle 2	8%	Plaine de la Woëvre et Plateau de Haye	7%
Zone	Pourcentage																	
Cœur d'agglomération	49%																	
Côtes de Toul 1	8%																	
Côtes de Toul 2	6%																	
Côtes de Toul 3	7%																	
Bourades de la Moselle 1	15%																	
Bourades de la Moselle 2	8%																	
Plaine de la Woëvre et Plateau de Haye	7%																	

2. Définir un objectif de développement de l'habitat sectorisé

Envisager une dynamique démographique pour les Terres Toulaises et favoriser un développement résidentiel équilibré au regard de la dynamique de croissance souhaitée : l'équilibre urbain / rural

Se positionner sur un taux de croissance démographique annuel moyen de + 0,20% sur la période 2022-2034 : - Population en 2011 : 42 750 - Population en 2015 : 45 013 - Population en 2021 : 45 067 - Population ambitionnée en 2034 : 46 147 → Ambition : + 1 080 habitants = 90 x 12 ans (période 2022-2034) → 1 986 logements (165 log/an) à produire sur 12 ans (2022-2034) en tenant compte du desserrement des ménages, de la réduction du cercle familial, du vieillissement de la population, du potentiel de renouvellement du parc et du « point mort » (production de logements correspondant à la stabilité démographique au cours de la période précédente)	OAP thématique « Habitat » permettant d'asseoir l'armature territoriale du PADD, d'indiquer les objectifs de production de logements par type de commune et par strate de l'armature territoriale et d'indiquer les objectifs de production de logements locatifs aidés à différentes échelles du territoire OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de favoriser la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle dans l'habitat OAP sectorielles sur les zones résidentielles déterminant la densité bâtie minimum attendue par strate de commune dans l'armature territoriale : Niveaux de densité du SCoT Sud 54 et adaptation CC2T : Objectifs de densité minimum issus du SCOT Sud 54 Rang 1 : 22 lg/ha Rang 2 : 18 lg/ha Rang 3 : 18 lg/ha Rang 4 : 15 lg/ha Rang 5 : 15 lg/ha Rang 6 : 13 lg/ha	Comptabilisation des « dents creuses » et des logements vacants dans le calcul des besoins fonciers avant la mise en œuvre du zonage en extension Phasage de la production de logements dans le temps : - Combler, dans un premier temps, les lotissements & les dents creuses & réinvestir les logements vacants - Urbaniser à court et moyen terme les zones 1AU - Optimiser les réserves foncières en 2AU pour un développement à long terme Réalisation de logements en renouvellement urbain (dents creuses en zone UA et UB) et inscription de zones ouvertes à l'urbanisation pour répondre aux besoins en logements de la nouvelle population escomptée (1AU / 2AU) Règlement des zones UA, UAa, UAb, UB, UC, 1AU et 2AU : logements autorisés (vocation principalement résidentielle) et mixité fonctionnelle encadrée dans le règlement des zones urbaines, dans le respect de la vie résidentielle Mise à profit sur 13 ha de friches ou de greffes urbaines constituant des secteurs de comblement ou de reconversion non négligeables et ne consommant pas de foncier agricole ou naturel : - Toul : ancienne faïencerie Bonnadon - Dommartin-lès-Toul : ancienne emprise militaire du Luxembourg - Ecrouves : ancienne emprise militaire de l'Espace du Génie
--	--	---



		Développement économique majoritairement concentré sur des friches qui représente en tout 61 ha de reconversion : à Toul, friche industrielle de l'ancien site Kléber devenue Pôle Industriel Toul-Europe (PITE), à Domgermain, site des hélicoptères de l'Armée, et à Dommartin-lès-Toul, secteur identifié en ZACOM dans les objectifs du SCoT Sud 54 (ancien hôpital Jeanne d'Arc)
Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine : équilibre entre patrimoine bâti et extension		
Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière : donner la priorité au comblement des « dents creuses » avant de générer de l'expansion urbaine, sans que cela ne porte préjudice à l'image et à la physionomie des communes Mobiliser en priorité de façon réaliste les dents creuses et miser sur la résorption de la vacance Préserver l'identité et la silhouette des villages sans les densifier à outrance Maintenir par endroit des espaces de respiration / de perméabilité dans les trames urbaines pour assurer une bonne qualité du cadre de vie Veiller à l'optimisation intramuros du potentiel de mutabilité mais en tenant compte du taux de rétention afin de raisonner objectivement Réfléchir au développement urbain multifonctionnel du secteur Gama à Toul et permettre notamment l'implantation d'équipements comme une clinique psychiatrique complémentaire à l'hôpital Saint-Charles Permettre à long terme un développement urbain sur la frange sud de la Ville de Toul (secteur Gama au-delà de la voie porte-chars - RD960B), sur la seule zone aujourd'hui non concernée par les deux risques	OAP thématique « Habitat » permettant de donner des principes architecturaux et environnementaux à prendre en compte par secteur OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de signifier les limites de principes au développement de l'urbanisation sur les terres agricoles, notamment au niveau des Côtes de Toul sud (Gama) et de la Porte du Toulinois nord entre Woëvre et Haye POA qui fixe les orientations et les actions communautaires en matière d'habitat et qui met en œuvre la politique territoriale de l'habitat	Travail sur la compacité urbaine et la mobilisation des dents creuses et du foncier disponible par le biais de questionnaires aux propriétaires de dents creuses, en amont du travail de déclinaison du PADD dans le zonage Calcul et inscription des zones ouvertes à l'urbanisation après analyse du potentiel de densification dans les trames urbaines Calcul du besoin réel en surfaces ouvertes à l'urbanisation après application d'un objectif de densification selon l'armature territoriale Choix des zones ouvertes à l'urbanisation en fonction d'un « scoring » pour permettre une urbanisation de qualité (insertion paysagère, intégration dans la trame urbaine...) Réflexion sur la reconversion des friches sur le territoire (friches industrielles, friches économiques, friches militaires, friches hospitalières,...) et mise en avant de projet d'envergure comme l'Espace du Génie à Ecrouves (réhabilitation d'une friche militaire, mixité sociale et fonctionnelle, optimisation des services publics, déplacements doux et connexions, recherche de densité ; concessionnaire SOLOREM) ou le projet INSERRE à Toul (nouvelle prison "expérimentale" centrée sur "la formation et le travail en lien avec les entreprises locales et les collectivités territoriales") qui



majeurs locaux, à savoir inondations et mouvements de terrains Lutter contre l'étalement urbain et restituer des espaces anciennement dédiés au développement économique aux terres arables dès lors que les projets sont devenus obsolètes Restituer la majeure partie des terres initialement programmées pour être artificialisées, à leur occupation du sol d'origine Assurer la déclinaison du projet avec tous les documents de norme supérieure (SRADDET, SCoT, charte du PNRL) S'engager sur une réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers future en réduisant d'au moins 50% les surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport à la conversion d'espaces naturels et forestiers réalisée sur la décennie précédente, conformément aux attentes du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) et de la Loi Climat et Résilience : • Surfaces consommées en extension sur la période 2010-2020 : 132 ha → Ambition : dimensionner dans le PLUiH, une ouverture à l'urbanisation maximale de 132 ha ÷ 2 = 66 ha (toutes vocations et tous phasages confondus)		doit voir le jour sur le Pôle Industriel Toul-Europe (PITE) à Toul Réduction des surfaces d'urbanisation prévues en extension des enveloppes urbaines de - 85% par rapport aux documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur
---	--	--

Assurer une plus grande diversification et adaptation de l'offre de logements à la réalité des besoins locaux : équilibre des parcours résidentiels

Orchestrer le volet habitat du PLUiH en proposant différentes catégories de logements pour offrir des typologies d'habitat diversifiées et adaptées à l'évolution des besoins

Assurer la continuité du parcours résidentiel

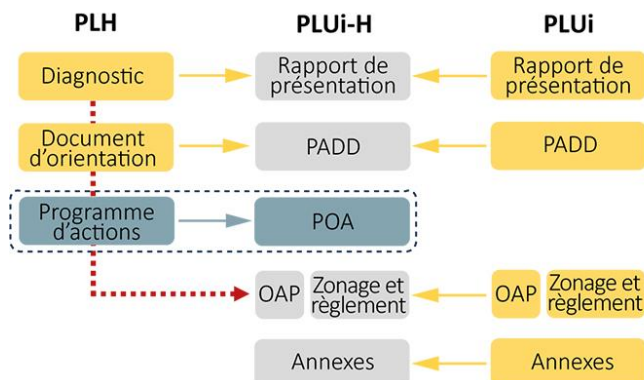
Veiller à la question du foncier et de sa maîtrise

Permettre la production de logements locatifs sociaux, la production dédiée à l'accession, tout en travaillant la question de l'équilibre économique des opérations

Donner des conditions d'accueil optimales pour certains publics cibles (jeunes, ménages isolés, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage, ...)

Garantir l'adaptation des logements au vieillissement des personnes âgées à revenu modeste

POA qui fixe les orientations et les actions communautaires en matière d'habitat et qui met en œuvre la politique territoriale de l'habitat



Réflexion dans les OAP sectorielles sur la question des logements locatifs aidés, la taille des logements et les typologies de logements dans les zones de renouvellement urbain et les zones de développement urbain

Application d'une surface minimale des logements en centre-ville de Toul afin d'assurer le maintien de grands logements familiaux (pour ainsi éviter la prolifération de studios et de « marchands de sommeil ») et donc favoriser la mixité sociale

Réflexion sur la mise en œuvre d'habitat seniors dans les communes désireuses de diversifier leur panel de logements et d'assurer la continuité du parcours résidentiel (projet intergénérationnel, habitat seniors...) : Gondreville, Francheville, Jaillon, Villey-Saint-Étienne,...

Assurer la valorisation des tissus anciens des communes et moderniser les parcs publics et privés

Soutenir la valorisation des tissus anciens des communes

POA qui fixe les orientations et les actions communautaires en matière d'habitat

OAP thématique « Habitat » permettant de déterminer les grandes lignes de la politique territoriale de l'habitat

OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de soutenir les actions de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel

Poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) 2012-2018 pour accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux de rénovation dans leur habitation, et notamment la réhabilitation des immeubles du centre médiéval de la Ville de Toul

Poursuite de la réhabilitation d'un parc de logements vieillissant, qui génère de mauvaises conditions de vie et une image dégradée du centre de Toul

Inscription de la Ville de Toul dans le programme « Action Cœur de Ville » dédié à la redynamisation des centres-villes de 222 villes moyennes en France et accompagnement communautaire dans la revitalisation et la reconquête du centre bourg de Foug



3. Valoriser les richesses patrimoniales du territoire et le cadre de vie

Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural qui constitue une composante forte de l'identité du territoire

Mettre en valeur les identités architecturales et patrimoniales des Terres Toulaises Préserver le patrimoine architectural et maintenir l'identité paysagère propre à chaque typologie de village Soutenir la Ville de Toul dans le cadre de sa politique volontariste en matière de maintien et de valorisation du patrimoine au travers notamment de la démarche Site Patrimonial Remarquable Accompagner les communes concernées par des Monuments Historiques dans l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) leur permettant d'adapter le rayon d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France en fonction du contexte urbanistique local Maintenir une lisibilité des différentes structures urbaines dans leur paysage Mettre en lumière les caractéristiques de l'architecture locale Préserver les « villages patrimoniaux du PNRL » que sont Manonville et Bruley ainsi que les « beaux villages lorrains » labellisés que sont Bruley et Villey-Saint-Étienne Sauvegarder le patrimoine architectural remarquable ou classé autant que le petit patrimoine vernaculaire Mettre en place des exigences architecturales et urbanistiques dans les villages pour préserver les codes lorrains et valoriser le patrimoine	OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de mettre en valeur l'identité du paysage toulais tout en restaurant et entretenant le bâti traditionnel OAP sectorielles sur la Ville de Toul (secteur Gama - Franchemare notamment) donnant les conditions d'urbanisation en lien avec la préservation du contexte paysager et le lien avec le centre-ville OAP sectorielles sur les zones résidentielles veillant à assurer le lien entre village lorrain ancien et extension urbaine Reprise partielle et adaptée du cahier des prescriptions architecturales de la Ville de Toul dans l'OAP « Patrimoine architectural et paysager » afin de donner des recommandations sur la préservation du patrimoine en centre historique	Mise en place d'un règlement littéral sauvegardant les éléments stylistiques lorrains dans les villages (préservation des alignements de façades et des faitages, inconstructibilité des usoirs, maintien des éléments de décors emblématiques comme les flamandes, les tuiles rouges ou les portes de granges,...) Mise en œuvre de nuanciers de couleurs pour les enduits et peintures de façades dans les zones urbaines (UA, UAA, UAB, UB principalement) annexés au règlement littéral Protection du bâti patrimonial emblématique et des éléments paysagers notables par le repérage d'Éléments Remarquables du Paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme → 1 910 Éléments Remarquables du Paysage identifiés dans le PLUi dont 1 230 éléments architecturaux ou ornementaux Mise en œuvre d'une démarche de Périmètres Délimités des Abords avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'UDAP 54 sur certains sites ou édifices inscrits comme Monuments Historiques sur le territoire de la CC2T (hors Toul qui a opté pour la mise en œuvre d'un Site Patrimonial Remarquable) : - Bicqueley, - Choley-Ménillot, - Domgermain, - Ecrouves, - Gondreville, - Pierre-la-Treiche, - Villey-Saint-Étienne
---	--	---



Assurer un développement raisonné permettant de maintenir le cadre de vie

Prévoir le développement des communes en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères du territoire Rendre le mariage entre architecture traditionnelle et contemporaine possible à condition d'être encadré Veiller à l'intégration de l'architecture contemporaine dans le tissu urbain, en rendant l'intégration paysagère primordiale (surtout dans les Côtes de Toul en raison de la topographie et de l'impact paysager) : couleurs, paysage, arbustes, matériaux, intégration des dispositifs d'énergies renouvelables, ... Tisser un lien entre identité paysagère emblématique et évolutions de développement à penser en fonction des grandes unités paysagères, en veillant à des renforcements supplémentaires sur certains secteurs spécifiques (côteaux notamment) Avoir une vigilance particulière au droit des points hauts et des lignes de crêtes, particulièrement exposées à toute nouvelle insertion paysagère impactante Réfléchir à l'établissement d'un règlement local de publicité à l'ensemble de l'intercommunalité Déterminer une densité bâtie moyenne par bassin de vie et par strate de commune, en respectant les orientations du SCoT Sud 54	OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de concevoir de nouveaux projets d'aménagement en lien avec l'identité du paysage toulais OAP sectorielles sur les zones résidentielles veillant à assurer le lien entre village lorrain ancien et extension urbaine	Mise en place d'un règlement littéral permettant de concilier architecture moderne et respect du patrimoine (toit plat sous conditions, couleurs de façades diversifiées, tuiles noires ou anthracites sur certains quartiers seulement, formes architecturales contemporaines, performances énergétiques, dispositifs de production d'énergies renouvelables,...) Règles d'insertion paysagère renforcées dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que dans les zones agricoles pour les fermes Détermination d'une densité bâtie minimum par strate de commune dans l'armature territoriale pour les zones 1AU et 2AU, densité nuancée par rapport aux recommandations du SCoT Espaces tampons (jardins / vergers) autour des trames urbaines identifiés en zone Uj ou Nj pour préserver les ceintures vertes villageoises : dans les zones Uj, les garages et les abris de jardin sont autorisés, dans les zones Nj, seuls les abris de jardin sont autorisés Vergers classés en zones Nv, A ou N
---	---	---



► ORIENTATION 3 ◀

UNE TERRE ATTRACTIVE ET SOLIDAIRE A PROMOUVOIR

« Une transition écologique de l'économie à réussir. »



Rappel du diagnostic territorial



16,5% d'emplois industriels, supérieur à la moyenne régionale et nationale.



Des achats commerciaux effectués pour 2/3 dans les enseignes situées en périphérie de Toul.



Un potentiel touristique diversifié (cyclotourisme, tourisme fluvial, tourisme de nature, œnotourisme, tourisme culturel, tourisme urbain, ...)



Une offre d'hébergements disparate, appuyée par une offre étoffée d'équipements de camping et de chambres d'hôtes.

CHOIX RETENUS AU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	
	OAP	REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE
► ORIENTATION 3 ◀ UNE TERRE ATTRACTIVE ET SOLIDAIRE A PROMOUVOIR		
1. Affirmer une structuration stratégique des zones commerciales et d'activités		
Organiser le développement du « corridor » économique et urbain		
Reconnaitre la prégnance du corridor A31/RN4 dans une logique d'organisation du corridor d'activités Organiser, selon les spécificités des zones déjà comblées, en commercialisation ou en projets complémentaires, la stratégie économique du territoire, afin d'optimiser la complétude de chaque zone, de répondre de manière globale et complète à la gamme de demandes exogènes et endogènes rencontrées, de permettre la structuration de filières et de pôles, de faire émerger des logiques de mutualisation et de synergies Trouver un arbitrage entre rationalité foncière et attractivité économique dans les Zones d'Activités Économiques (ZAE), les zones artisanales et les activités diffuses (requestionnement du foncier disponible) : pas de création de nouvelles zones, engagement de réduction et de modération foncière sur Taconnet – Queue-de-Chat Garantir la multifonctionnalité des ZAE sauf pour la ZIA de Gondreville-Fontenoy (pôle logistique confirmé) Veiller à l'aspect paysager et environnemental des zones d'activités	OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » permettant d'appuyer un développement économique endogène et exogène sur le territoire, et d'identifier les zones d'activités d'intérêt communautaires et les ZACOM du SCoT	Mise en avant des spécificités du territoire avec la présence de grandes entreprises industrielles et d'entreprises de logistique qui contribuent à rendre les Terres Toulouses attractives Classement des ZAE en fonction de leur vocation préférentielle, et de leur destination principale et de leur sous-destination secondaire : UX (artisanat / commerce) ou UY (industriel / logistique) Forte propension à la reconversion de friches sur le territoire (friches industrielles, friches économiques, friches militaires, friches hospitalières,...) et à l'accueil d'équipements d'envergure comme les centres de détention existants ou en projet (classés en UM) Mise à profit du foncier communautaire sur lequel la CC2T a la maîtrise foncière et la compétence Rationaliser des terres agricole ou naturelles dédiées à l'industrie ou à la vocation économique



2. Renforcer le rôle de charnière de l'agglomération au cœur du « corridor » économique et urbain

Conforter le rôle économique moteur de l'agglomération toulaise, « locomotive » des Terres Toulaises

Consolider le point nodal que constitue l'agglomération, « locomotive » des Terres Toulaises Conforter l'attractivité et l'offre économique de l'agglomération (Toul-Ecrouves-Dommartin), en veillant à rééquilibrer l'offre commerciale entre centre et périphéries et renforcer la lisibilité et l'accessibilité des secteurs d'activités économiques péricentraux (degré et type de spécialisation) Affirmer le rôle moteur / relais de la CC2T par rapport aux territoires voisins (Métropole du Grand Nancy, Meuse, bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson)	OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » visant à localiser les équipements commerciaux, artisanaux, industriels et touristiques d'envergure, à donner les conditions d'implantation des activités économiques (insertion urbaine et paysagère) et à définir une stratégie de développement économique OAP sectorielles sur les zones d'activités économiques (ZAE) comme le PITE de Toul Europe et la zone d'activités de Dommartin-lès-Toul	Déclinaison de l'armature économique du territoire : localisation des différentes zones et secteurs d'activités du territoire Classement des zones d'activités en fonction de leur vocation préférentielle, et de leur destination principale et de leur sous-destination secondaire : UX (artisanat / commerce) ou UY (industriel / logistique) Réflexion sur le développement des zones à vocation économique portée par la CC2T (compétence économique) et classement en 1AUX ou 1AUYK selon les besoins le cas échéant Spécialisation de la vocation de certaines zones comme la ZIA de Gondreville-Fontenoy (pôle logistique classé en UYL) ou encore l'usine Kimberly Clark de Villey-Saint-Étienne (usine actuelle en UYK et extension projetée en 1AUYK) Protection des linéaires artisanaux et commerciaux dans les artères principales de la Ville de Toul pour limiter la désertification du centre-ville et l'exode des commerces de proximité Classement en UXc (interdiction des cellules commerciales de moins de 300 m²) pour certaines zones commerciales à proximité du centre ancien de Toul afin d'éviter la désertification commerciale de celui-ci
---	---	---



3. Permettre un développement économique complémentaire au sein des bassins de vie

Saisir les opportunités de développement local en milieu rural : un essaimage local dynamique à l'échelle des bassins de vie

Penser une logique d'essaimage local dynamique complémentaire à l'échelle des bassins de vie, en réponse ponctuelle aux besoins locaux (la priorité de développement demeurant clairement sur les secteurs des premières logiques considérées)

Etablir, en complément de l'offre économique et commerciale de l'agglomération et du corridor), un maillage économique local permettant d'assurer une réponse localisée et proportionnée aux besoins des bassins de vie et de leurs pôles locaux, notamment en matière d'artisanat, de commerces et de services aux populations

Maintenir la multifonctionnalité des tissus urbains pour maintenir une dynamique sur l'ensemble du territoire de la CC2T et assurer la mixité des fonctions au sein des trames urbaines des villes et villages

Mettre en réseau les acteurs économiques et commerciaux sur le territoire

Créer des tiers-lieux (espaces de coworking, ...) en lien avec l'essor du très haut débit

OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » permettant de définir une stratégie de développement économique et d'organiser les conditions d'accueil économique et de préserver les espaces stratégiques pour l'activité

Mise en avant de l'économie résidentielle qui regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services à satisfaire les besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes : activités de services aux particuliers, construction, santé, action sociale, commerce de détail, hébergement et restauration, transports de voyageurs, télécommunications, activités financières et d'assurance, activités immobilières, administration publique,...

Classement des zones d'activités en fonction de leur vocation préférentielle, et de leur destination principale et de leur sous-destination secondaire : UX (artisanat / commerce) ou UY (industriel / logistique)

Mixité fonctionnelle encadrée dans le règlement des zones urbaines, dans le respect de la vie résidentielle



Jouer tous les atouts du territoire en matière d'attractivité touristique

Renforcer la dimension de la destination « tourisme vert » de la CC2T Différencier le tourisme (accueil de visiteurs extérieurs et étrangers au territoire) des loisirs (à destination des habitants intramuros) qui pourtant se basent sur les mêmes outils et les mêmes leviers (voie verte, Boucle de la Moselle, sentiers, forêt de Haye, ...) Valoriser les panoramas depuis les points hauts en installant des tables d'orientation Améliorer les hébergements et la restauration en permettant l'aménagement d'hôtels, d'aires d'accueil de camping-cars, de nouveaux campings, des hébergement insolites (cabanes dans les arbres en forêt de Haye, nuitée dans les forts Séré de Rivière (2 forts déjà réaménagés par les bénévoles), ... Spécifier les activités sportives ou de loisirs par zones, notamment pour le nautisme (ski nautique, pédalo, bateau de plaisance, ...). Implanter des pontons par endroits pour créer des zones d'appontement des plaisanciers, en lien avec les voies vertes et les chemins de halage. Déployer ces dispositifs d'accueil sur d'autres sites Solutionner les problèmes d'accès et de stationnement des bus chez les viticulteurs et les restaurateurs en cas d'accueil de groupes	OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » permettant de développer l'attractivité touristique de la CC2T (passage, captation, destination) OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant la préservation du patrimoine bâti du territoire, valeur forte du tourisme local OAP thématique « Déplacements et mobilités » veillant à mettre en place une offre diversifiée et poursuivre l'intégration transport-tourisme	Reconnaissance de zones dédiées au tourisme : Nch (hébergement insolite), Ncp (camping et hôtellerie de plein air) Autorisation en zone A (agricole) de réaliser des constructions à vocation touristiques si elles résultent d'une diversification de l'activité agricole (agrotourisme et camping à la ferme) Protection des sites et panoramas emblématiques grâce à leur inscription en éléments remarquables du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme Préservation des sites historiques comme les forts militaires de la place forte de Toul, avec un classement en Np (naturel patrimoine), tout en permettant leur exploitation touristique Mise en valeur des zones AOC dans les Côtes de Toul grâce à un zonage dédié et protecteur (Aaoc) Anticipation des problématiques de stationnement dans les lieux touristiques, avec encadrement dans le règlement du nombre de places de stationnement pour les véhicules et les visiteurs à vélos, en ce qui concerne l'accueil sur les sites touristiques Mise en œuvre d'emplacements réservés pour créer des parkings ou des aires de stationnement de camping-cars dans les villages viticoles
---	---	---



Promouvoir des activités qualitatives d'exploitations du sol (agriculture et exploitations des ressources)

Préserver voire reconquérir les espaces agricoles (pâtures, cultures) Soutenir les productions d'élevage, viticole, arboricole, maraîchère et horticole présentes sur le territoire (ces activités étant des composantes non négligeables du territoire) Assurer l'insertion paysagère des constructions agricoles, notamment le long ou proche des grands axes Développer la filière bois-énergie en accord avec une gestion économe de la ressource Faire un fléchage sur les terres agronomiquement et environnementalement pauvres pour les activités d'extraction et rendre obligatoire le retour à l'état initial du site après extraction Maintenir les éléments remarquables du paysage (continuités écologiques, corridors, trame verte et bleue, ...) Permettre la diversification et l'innovation agricole : circuits courts et ateliers de transformation, ... Faciliter l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sur le territoire et préserver les possibilités de développement des exploitations agricoles existantes Prendre en compte et optimiser les déplacements agricoles dans les projets d'aménagement des traversées de villages mais aussi dans l'élaboration des projets d'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation Soutenir les activités agricoles spécialisées en zone urbaine ou périurbaine (apiculture, viticulture, horticulture, maraîchage, ...), supports des circuits courts Maintenir et animer la zone AOC viticulture Côtes de Toul	OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » permettant de consolider l'agriculture locale et de limiter les conflits d'usage entre les espaces agricoles et les espaces urbains	Concertation agricole élargie à l'ensemble des acteurs du monde agricole (exploitants, paysans, viticulteurs, maraîchers,...) en lien avec la Chambre d'Agriculture départementale, prise en compte des périmètres de réciprocité dans la définition des zones constructibles et à urbaniser Soutien au développement de la filière agricole avec un classement en zone A (agricole constructible) des terres agricoles, des sites d'exploitation et des sites des projets connus mais également de terres agricoles susceptibles d'accueillir de nouvelles exploitations STECAL en fonction de l'activité agricole escomptée : activités viticoles, arboricoles, maraîchères,... et classement en Ai (agricole inconstructible) des zones à préserver au niveau paysager ou environnemental : plaine de la Woèvre, coteaux, franges urbaines de la conurbation, ceinture verte autour des villages, cônes de vue ou panoramas sur le grand paysage (Villey-le-Sec / Gondreville par exemple), etc... Préservation des terres agricoles identifiées en Natura 2000, ZNIEFF ou Espace Naturel Sensible en As (agricole sensible) : inconstructibilité stricte Préservation des vergers en Nv avec limitation des emprises constructibles au strict nécessaire du stockage d'outillage pour la cueillette et l'entretien des vergers (cabanons), autorisation de ruches et ruchers dans les zones de vergers inscrites en Nv pour favoriser l'apiculture, mise en valeur des zones AOC dans les Côtes de Toul grâce à un zonage dédié et protecteur (AAOC) Identification des carrières en activité par un zonage Nc (naturel carrière) à Dommartin notamment, pour encadrer l'exploitation des ressources du sous-sol
--	---	--



► ORIENTATION 4 ◀

UNE TERRE D'INNOVATION, DE CONNEXION ET DE MOBILITES DURABLES

« Une connexion entre les populations, les équipements et les services. »



Rappel du diagnostic territorial

-  3 pôles gares (Toul, Fontenoy, Foug) reliant le territoire à la Métropole du Grand Nancy, corrélés avec une offre satisfaisante en transports en commun.
-  Une desserte routière et autoroutière performante avec les axes RN4 et A31.
-  Une pratique du vélo dissymétrique, entre une offre ludique dense et un usage quotidien encore résiduel (< 1% des déplacements domicile-travail).
-  Une offre de stationnement déficitaire dans le centre-ville de Toul.
-  Une soixantaine de médecins pour 45 000 habitants, un hôpital, plusieurs EHPAD et une Maison d'Accueil Spécialisée pour adultes handicapés.
-  De grands équipements présents sur la conurbation dont un centre aquatique, un stade d'athlétisme, un cinéma et une salle de spectacle.
-  Des bibliothèques essentiellement urbaines ou périurbaines, et une médiathèque.

CHOIX RETENUS AU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	
	OAP	REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE
► ORIENTATION 4 ◀ UNE TERRE D'INNOVATION, DE CONNEXION ET DE MOBILITES DURABLES		
1. Tisser la toile des mobilités de demain		
<i>Articuler les mailles et les réseaux du territoire</i>		
Organiser le territoire selon un système de déplacements structuré et efficient, depuis et vers le territoire des Terres Toulaises Ordonnancer les différents modes de déplacements, notamment entre services de transport en commun, en veillant à des aménagements qualitatifs et optimisés des pôles de déplacements (arrêt bus, halte et gare ferroviaires, ...) Aménager la multimodalité du territoire, en proposant structurellement comme ponctuellement des aménagements des abords et des aménagements sécurisant l'usage (infrastructures vélo/ cheminements piétons, bonne connexion des arrêts de bus avec l'espace public environnant et la trame urbaine, ...) Optimiser les réseaux de mobilité et assurer la multimodalité pour les entreprises notamment Soutenir le projet mis en œuvre par la CC2T de réseau de transport en commun étendu aux 41 communes du territoire (réseau Colibri) Maintenir le port multimodal de Gondreville et le port de marchandises de Toul Se donner comme objectif une moindre consommation de terres agricoles et une moindre artificialisation des sols pour tous projets d'infrastructures	OAP thématique « Déplacements et mobilités » veillant à affirmer la logique de faisceau structurant sur un territoire carrefour, hiérarchiser le réseau viaire sur le territoire, intensifier le développement urbain autour des secteurs « gares » comme Toul (dans une moindre mesure Foug et Fontenoy), définir les lieux de multimodalité et d'interconnexion à l'échelle du territoire et mettre en avant les lieux propices au développement du covoiturage, de l'autopartage et au rechargement des véhicules électriques OAP sectorielles sur les zones résidentielles veillant à assurer la continuité des itinéraires modes de déplacement doux (chemin pédestre) OAP sectorielles visant à insuffler des initiatives pour encourager les habitants à prendre les transports en commun, lutter contre l'autosolisme ou encore promouvoir les déplacements doux (vélo, marche)	Déclinaison de la politique intercommunale en matière de mobilités, en tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) Mise en valeur des sites dédiés au transport fluvial (canal, Moselle canalisée) par un zonage Npt (naturel portuaire), notamment au niveau du port multimodal de Gondreville, du port de marchandises de Toul et du port de plaisance de Toul Création d'une zone UXsv à Gondreville dédiée à l'implantation d'une station verte multi-énergie (gestion communautaire) desservant l'A31 et les grands axes de communication Création d'emplacements réservés pour permettre l'acquisition de foncier visant à étoffer l'offre en mobilités douces (voie verte, pistes cyclables, trottoirs,...) Création d'emplacements réservés pour organiser le covoiturage (Toul Valcourt par exemple)



2. Favoriser une organisation spatiale polycentrique des mobilités de proximité

Consolider les mobilités autour des bassins de vie et leurs polarités

Organiser le territoire selon une logique en bassins de mobilités de proximité Répondre aux problématiques de mobilités durables tant en matière d'attractivité et de tourisme, qu'en matière de mobilités quotidiennes actives, notamment en tissant un réseau de pistes cyclables le long des routes départementales quand cela est possible Structurer l'homogénéité de la desserte par l'affirmation de bassins de vie et de mobilités, chevilles ouvrières de l'organisation des déplacements et des proximités - courtes-distances, logistique et dernier-kilomètre, rabattement, ...) Faire du transport et de la mobilité des paramètres du développement urbain, optimiser ce dernier autour des pôles de mobilité (pôles multimodaux, points de rabattement automobile, aires de covoiturage, ...), renforcer et intensifier le développement urbain autour des secteurs « gares » comme Toul (dans une moindre mesure Foug et Fontenoy) Compléter les maillages et liaisons, corriger les points noirs en termes de mobilités douces (ex : aménagement d'un chemin de Lay à Foug, en continuité de Foug à Toul) Connecter, dans le cadre du tourisme fluvial, haltes et ports avec les commerces et les restaurants (exigence des plaisanciers) Mettre en place des aires de covoiturage structurées Tenir compte des itinéraires de randonnée, des vélo-routes et des voies vertes présents sur le territoire et identifiés par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	OAP thématique « Déplacements et mobilités » permettant de maîtriser les trafics en cœur d'agglomération et en traversée des centres-villes pour offrir un meilleur cadre de vie et favoriser les modes actifs de déplacements, et garantissant une bonne accessibilité aux zones commerciales, aux zones d'activités, aux zones logistiques et aux zones industrielles du territoire OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » visant à localiser les équipements commerciaux, artisanaux, industriels et touristiques d'envergure, et à donner les conditions d'implantation des activités économiques (insertion urbaine et paysagère) OAP sectorielles dédiée à un développement urbain (zones 1AU et 2AU) prévu de manière à recentrer en priorité l'urbanisation autour de l'existant	Création d'emplacements réservés pour permettre l'acquisition de foncier visant à étoffer l'offre en mobilités douces (voie verte, pistes cyclables, trottoirs,...) et la création de cheminements dédiés aux mobilités actives Mise en œuvre d'emplacements réservés afin d'élargir les voies de communication existantes pour fluidifier la circulation dans les traversées ou améliorer l'offre en stationnement pour désengorger les traversées Création d'emplacements réservés pour organiser le covoiturage (Toul Valcourt par exemple) Détermination dans le règlement des conditions de stationnement par type de zones et des objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de la vocation du bâti (conditions de stationnement automobile et vélo) Concentration de l'urbanisation autour des gares, des haltes et des points d'entrée sur les lignes structurantes du réseau local de transports (Foug et Toul)
--	---	---



3. Conforter les atouts du rôle de carrefour des Terres Toulaises

Maintenir l'attractivité du faisceau structurant : de Velaine-en-Haye à Lay-Saint-Rémy

Affirmer la logique de faisceau structurant sur un territoire carrefour Trouver un appui stratégique du support des déplacements de grande ampleur et de grands flux sur les axes structurants d'intérêt supra-territorial : le « T Toulais » RN4 / A31, la Moselle à grand gabarit et la ligne ferroviaire Eurocorridor Rapprocher les services et équipements des lieux de résidence	OAP thématique « Déplacements et mobilités » permettant de hiérarchiser le réseau de voiries et d'assurer une bonne accessibilité aux zones commerciales, aux zones d'activités, aux zones logistiques et aux zones industrielles du territoire OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique » permettant de définir une stratégie de développement économique et d'organiser les conditions d'accueil économique et de préserver les espaces stratégiques pour l'activité OAP sectorielles qui indique une hiérarchisation du réseau viaire sur le territoire et une organisation du déplacement des personnes et des marchandises (fret, poids lourds, péniches)	Prise en compte des projets d'infrastructures routières (faisceau de l'A31 bis) par un zonage ne faisant pas obstacle au projet (A ou N majoritairement) Développement de la ville des proximités et des courtes distances dans l'agglomération toulaise par la mise en œuvre d'emplacements réservés dédiés à l'aménagement de carrefours ou de giratoires, ou encore de zones de protection non constructibles destinées à la préservation des espaces publics
---	---	--



► ORIENTATION 5 ◀

UNE TERRE DE NATURE

*« Une préservation des espaces naturels, images
emblématiques du territoire. »*



Rappel du diagnostic territorial



Une géologie et une topographie contrastées source d'une diversité de paysage et de milieux naturels.



Un patrimoine naturel diversifié et bien connu (Natura, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, Carnets TVB du PNRL, SDAGE). Des sites emblématiques protégés et gérés avec les acteurs locaux (CEN L, ONF, CPEPESC). Une connaissance encadrée des risques naturels (PPRI sur la Moselle).



Des aléas gonflement d'argiles limités, des aléas mouvement de terrain localisés, des risques technologiques limités.



Des sites pollués et un seul site SEVESO en activités avec périmètre de protection (Brenntag route de Villey St Etienne à Toul).



Des cours d'eau globalement en bon état écologique (sauf le ruisseau de la Nau à Francheville et la Moselle à Pierre-la-Treiche) avec des obstacles, mais sans enjeux vis-à-vis des poissons migrateurs. Des ruptures par des infrastructures (A31, RN4, canal...) et des ruptures écologiques sectorielles (ex : Plaine de Woëvre, Bouvron, Côte Barine).



CHOIX RETENUS AU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	
	OAP	REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE
► ORIENTATION 5 ◀ UNE TERRE DE NATURE		
1. Préserver les supports de biodiversité terrestre et les corridors		
<i>Entretenir et valoriser les richesses naturelles du territoire</i>		
Assurer la déclinaison du projet avec tous les documents de norme supérieure (SRCE, SRADDET, TVB PNRL, TVB SCoT) S'inscrire dans le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration à l'échelle du Pays Terres de Lorraine Lutter contre l'érosion de la biodiversité des 5 sites majeurs du réseau Natura 2000 : les pelouses du Toullois, la forêt de la Reine, la Vallée de l'Esch, le marais de Pagny-sur-Meuse, la Vallée de la Moselle, fond de Monvaux, vallon de la Deuille Renforcer le réseau des espaces protégés et gérés avec les acteurs locaux (ex : Val des Nonnes, pelouses calcaires d'Ecrouves et de Lucey, vallée du Terrouin, vallon de Gare-le-Cou, Val de Passey)	OAP thématique « Patrimoine architectural et paysager » permettant de mettre en valeur la carte postale du territoire (4 grandes entités géographiques et paysagères) et d'identifier les cônes de vue et les grandes perspectives paysagères à préserver OAP thématique « Trame Verte & Bleue et environnement » permettant de dessiner l'armature verte à protéger et d'identifier les continuités écologiques à préserver et à restaurer OAP sectorielles sur les zones résidentielles veillant à assurer la continuité des trames	Garantie de la pérennité de la trame verte par la mise en œuvre d'un zonage protecteur des secteurs environnementalement remarquables (identifiés en Natura 2000, ZNIEFF ou Espace Naturel Sensible) : As (agricole sensible), N (naturel) ou Ns (naturel sensible) Préservation des terres agricoles identifiées en Natura 2000, ZNIEFF ou Espace Naturel Sensible en As (agricole sensible) : inconstructibilité stricte Identification des zones humides potentielles en zone Ai (agricole inconstructible), As (agricole sensible), N (naturel) ou Ns (naturel sensible) Identification des zones humides effectives en Ns (naturel sensible) ou Nzh (naturel zone humide) Massifs boisés classés en N ou en Nf pour les sauvegarder, tout en permettant leur exploitation et ainsi leur valorisation Préservation du réseau hydrographique et des milieux connexes par un zonage adapté et un règlement restrictif Réseau hydrographique et milieux connexes majoritairement inscrits en zone Ai (agricole inconstructible), As (agricole sensible), N (naturel) ou Ns (naturel sensible) Zones de développement de l'urbanisation (1AU / 2AU) prévues en dehors des zones humides En zones A et N, inscription d'un recul inconstructible de 10 m des berges des cours d'eau Inscription en N ou Ns de la Forêt de Haye



Gérer et valoriser les 32 Espaces Naturels Sensibles (ENS) qu'abrite le territoire et qui comprennent de nombreux étangs, des prairies naturelles humides, des pelouses calcaires, des forêts de ravins ainsi que d'anciens forts militaires (gîtes à chiroptères) et d'anciennes carrières (reptiles et batraciens) Préserver, renforcer et restaurer les continuités écologiques de l'ensemble des sous-trames de la TVB au sein du PNRL Enrayer la perte de biodiversité en protégeant les habitats naturels et les espèces animales ou végétales emblématiques et en restauration des corridors biologiques afin de résister aux aléas du réchauffement climatique Préserver et restaurer la trame thermophile des pelouses calcaires, identité forte des coteaux (zone « Pelouses du Toulais ») Préserver les réservoirs de biodiversité Préserver et restaurer les continuités biologiques dans la plaine de la Woëvre (prairie, mare, haie, ripisylve)	vertes et bleues lorsqu'elles existent	Protection des haies et bosquets notables grâce à leur inscription en éléments remarquables du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme Classement des milieux thermophiles des coteaux de Meuse et de Toul en zone N et Nv Classement des prairies remarquables du PNRL en N, Ai et As, en particulier les prairies de la plaine de la Woëvre
---	---	---



Préserver les coteaux et sauvegarder les ceintures vertes autour des villages avec les nombreux vergers familiaux à préserver (problématique des abandons et enfrichements) Soutenir les activités d'élevage, garantes de l'équilibre prairial, et l'arboriculture du front de côte		
2. Sauvegarder le socle aquatique et humide		
Préserver la trame bleue du territoire		
Renforcer la collecte et traitement des eaux usées Poursuivre la protection réglementaire des captages d'eau potable et les actions « agri-mieux » Assurer la compatibilité du projet avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Esch-Rupt de Mad-Trey Conserver et restaurer les zones humides et les étangs ordinaires et à forte valeur écologique Améliorer la fonctionnalité des cours d'eau, étangs et zones humides	OAP thématique « Trame Verte & Bleue et environnement » garantissant le maintien des fonctionnalités de la trame bleue et la mise en scène du réseau hydrographique OAP sectorielles sur les zones résidentielles veillant à assurer la continuité des trames vertes et bleues lorsqu'elles existent	Garantie de la pérennité des milieux humides et de la trame bleue par un repérage des zones humides du SDAGE et des zones humides effectives (inventaire réalisé par la CC2T) Protection des zones humides par un classement en zone inconstructible (réservoirs et corridors écologiques) Identification des zones humides potentielles en zone Ai (agricole inconstructible), As (agricole sensible), N (naturel) ou Ns (naturel sensible) Identification des zones humides effectives en Ns (naturel sensible) ou Nzh (naturel zone humide) En zones A et N, inscription d'un recul inconstructible de 10 m des berges des cours d'eau Mise en valeur des joyaux du paysage : la forêt de la Reine, la vallée de l'Esch, les Hauts de Meuse et les pelouses du Toulinois par des classements en zones naturelles N Corridors préservés par des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et classement de l'ancienne voie ferrée du Thiaucourt en N

Préserver les milieux aquatiques remarquables : ruisseaux de la Bouvade, de l'Esch, de l'Ingressin et du Terrouin, chevelu de la Moselle, vallon de Gare-le-Cou, les prairies naturelles remarquables et les zones humides ponctuelles (mares) Sanctuariser les zones à haute sensibilité écologique identifiées dans l'inventaire des zones humides Animer et accompagner les politiques de gestion des rivières et la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) Examiner et traiter sans systématisme les obstacles à l'écoulement des cours d'eau devant être effacés pour assurer les continuités écologiques, au regard de leurs caractères potentiellement patrimoniaux ou historiques		
3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques et valoriser les ressources naturelles		
Tenir compte des risques en présence et valoriser les ressources naturelles		
Avoir une vigilance sur la sécurité des personnes et des biens en zones à risques (zones inondables, zones de glissement de terrains, ...)	OAP thématique « Trame Verte & Bleue et environnement » visant à préserver les réservoirs de	Préservation des espaces naturels ainsi que des ressources agricoles et forestières par un zonage A, N ou Nf (naturel forestier) STECAL définis au droit de l'existant et des besoins réels afin de limiter le mitage paysager



Sensibiliser les aménageurs et les particuliers aux risques naturels à enjeux faibles à moyens (glissement de terrain, gonflement des argiles, remontées de nappe, cavités) et aux techniques adaptées Informar les riverains sur les nuisances des infrastructures et sur les mesures à mettre en œuvre Limitar l'urbanisation à proximité des infrastructures bruyantes Accompagner les politiques de lutte contre le réchauffement climatique (gestion des déchets, énergie durable, verdissement urbain, transport multimodale...) Poursuivre la politique de réduction, de tri et de valorisation des déchets Encourager la valorisation de la biomasse forestière (bois énergie), tout en préservant la biodiversité (vieux bois, bois mort, ...) Envisager l'implantation d'unités de production photovoltaïques uniquement en dehors des terrains en exploitation agricole ou sylvicole ou ayant un potentiel pour le devenir ou le redevenir	biodiversité et les espaces les plus remarquables du territoire et à donner des pistes d'actions pour la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique OAP sectorielles sur les zones résidentielles veillant à tenir compte des risques connus sur le territoire	Limitation, dans les STECAL, du nombre de constructions par unité foncière ou par zone, de leur emprise au sol et de la hauteur autorisées afin de minimiser l'impact sur l'environnement et le paysage Mise en valeur des zones AOC dans les Côtes de Toul grâce à un zonage dédié et protecteur (Aaoc) où toutes les constructions sont interdites Identification des carrières en activité par un zonage Nc (naturel carrière) à Dommartin notamment, pour encadrer l'exploitation des ressources du sous-sol Proposition d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol : création de zones Npv dédiées sur d'anciennes carrières ou des friches industrielles (sites pollués ou à réhabiliter) à Ecrouves, Pierre-la-Treiche et Villey-Saint-Étienne (tous trois lauréats de l'Appel à Projet Pays Terres de Lorraine), accompagnement sur d'autres projets photovoltaïques au sol : <table><tr><th>Communes</th><th>Occupation du sol actuel</th></tr><tr><td>Aingeray</td><td>Ancienne carrière</td></tr><tr><td>Avrainville / Toul Rosières</td><td>Ancienne BA 133</td></tr><tr><td>Bicqueley</td><td>Ancienne carrière</td></tr><tr><td>Choloy Ménilot</td><td>Ancien crassier</td></tr><tr><td>Ecrouves (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)</td><td>Friche militaire</td></tr><tr><td>Jaillon / Toul Rosières</td><td>Ancienne BA 133</td></tr><tr><td>Pierre la Treiche (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)</td><td>Ancienne carrière</td></tr><tr><td>Toul</td><td>Ancienne décharge</td></tr><tr><td>Toul (PITE)</td><td>Passage d'une ligne HT</td></tr><tr><td>Villey St Etienne (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)</td><td>Ancienne carrière</td></tr></table> Affirmation des secteurs non propices à l'implantation d'éoliennes, en application des diverses contraintes (servitudes aéronautiques,...) Accompagnement des porteurs de projet de méthanisation par un zonage agricole encadré et propice aux innovations dans le monde agricole Règlementation sur la collecte des ordures ménagères, le tri des déchets et la mise en place des containers ou des PAV dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser	Communes	Occupation du sol actuel	Aingeray	Ancienne carrière	Avrainville / Toul Rosières	Ancienne BA 133	Bicqueley	Ancienne carrière	Choloy Ménilot	Ancien crassier	Ecrouves (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Friche militaire	Jaillon / Toul Rosières	Ancienne BA 133	Pierre la Treiche (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière	Toul	Ancienne décharge	Toul (PITE)	Passage d'une ligne HT	Villey St Etienne (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière
Communes	Occupation du sol actuel																							
Aingeray	Ancienne carrière																							
Avrainville / Toul Rosières	Ancienne BA 133																							
Bicqueley	Ancienne carrière																							
Choloy Ménilot	Ancien crassier																							
Ecrouves (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Friche militaire																							
Jaillon / Toul Rosières	Ancienne BA 133																							
Pierre la Treiche (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière																							
Toul	Ancienne décharge																							
Toul (PITE)	Passage d'une ligne HT																							
Villey St Etienne (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière																							



Maitriser l'exploitation du sous-sol (carrières et gravières) en préservant notamment les espaces naturels remarquables (prairies alluviales de la Moselle, pelouses calcaires) Déterminer la stratégie énergétique du territoire grâce au Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) et favoriser la production d'énergies renouvelables Soutenir le déploiement et le développement des énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien, biomasse,...) sur le territoire, dans les secteurs éligibles au niveau du respect des paysages, des contraintes et des servitudes Permettre le développement des énergies éoliennes en prenant en compte les différents impératifs présents sur le territoire (base militaire d'Ochey, charte du Parc Naturel Régional de Lorraine, protection des Espaces Naturels Sensibles,...) et la préservation des points de vue remarquables		
--	--	--

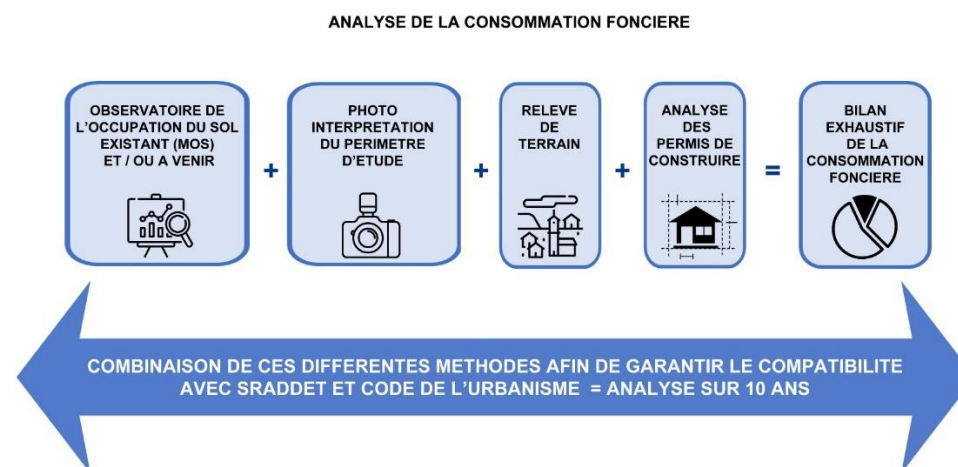


2. Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PLUiH

Constats issus du diagnostic

L'analyse de la consommation des espaces met en avant les constructions effectuées et les terrains artificialisés lors de la dernière décennie.

L'évaluation de la consommation foncière sur la période 2010-2020 a été réalisée à partir des données fournies par la Multipôle Sud Lorraine, couplée à des données multi sourcées : Observatoire de l'Artificialisation des Sols du CEREMA, Mode d'Occupation des Sols (MOS) régional du GéoGrandEst, analyse des permis de construire attribués sur la période de référence sur le territoire, photo-interprétation de clichés aériens, comparaison des cartographies de mutation des sols entre 2010-2020,...



La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (2010 - 2020) est estimée en CC2T à **132 ha**.

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADET)**, nouveau cadre de la planification régionale en matière d'aménagement du territoire, fixe comme objectif majeur de **réduire de 50% la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières d'ici à 2030** par rapport à la consommation des 10 dernières années.

Au regard de ce qui a été consommé toutes vocations confondues entre 2010 et 2020, l'objectif en Terres Toulouses doit donc se baser sur une prévision de consommation de l'ordre de 66 ha de zones à urbaniser en extension. Cet objectif de consommation foncière comprend le foncier ouvert à l'urbanisation pour l'habitat, les activités (hors extraction) et les équipements.



STRATÉGIE ADOPTÉE

Définir l'ambition démographique et le taux de croissance démographique annuel moyen pour anticiper le futur SCoT

1



Cadrer l'objectif de production de logements en lien avec l'ambition démographique

2



Limiter les surfaces de zones AU à vocation résidentielle et économique et les répartir selon l'armature territoriale du PADD

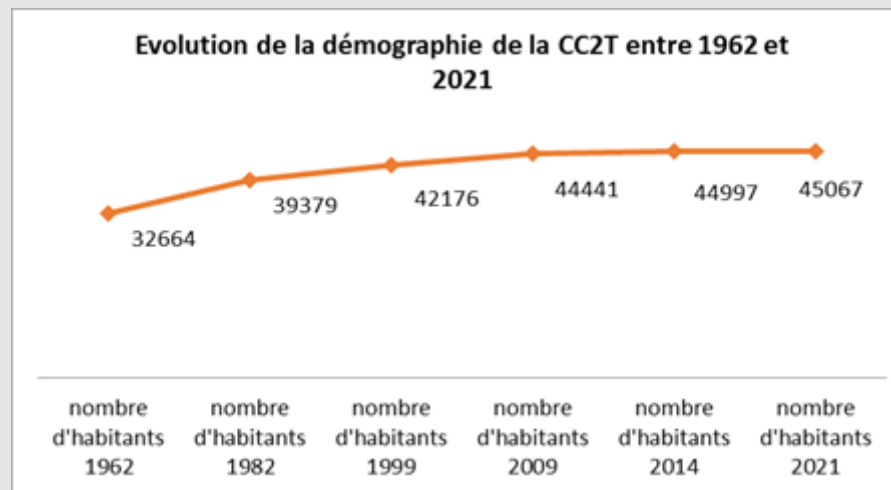
3



Rappel du diagnostic

- **Une croissance démographique continue qui masque des disparités territoriales :**

41 660 habitants sur la CC2T en 1990 / 45 067 aujourd'hui, une ville-centre stabilisée qui concentre 35% de la population CC2T aujourd'hui



- **Une évolution au fil de l'eau sur la période 2006-2015 :**

Une production annuelle de 130 à 150 logements/an (avec un creux à 70-80/an), soit environ 1 800 logements à l'échelle du PLUi

- **Des évolutions à prendre en compte :**

Une arrivée de ménages qui fléchit quelque peu, une baisse du public jeune, une population qui vieillit, des publics en difficulté, des ménages à niveau de revenu modeste

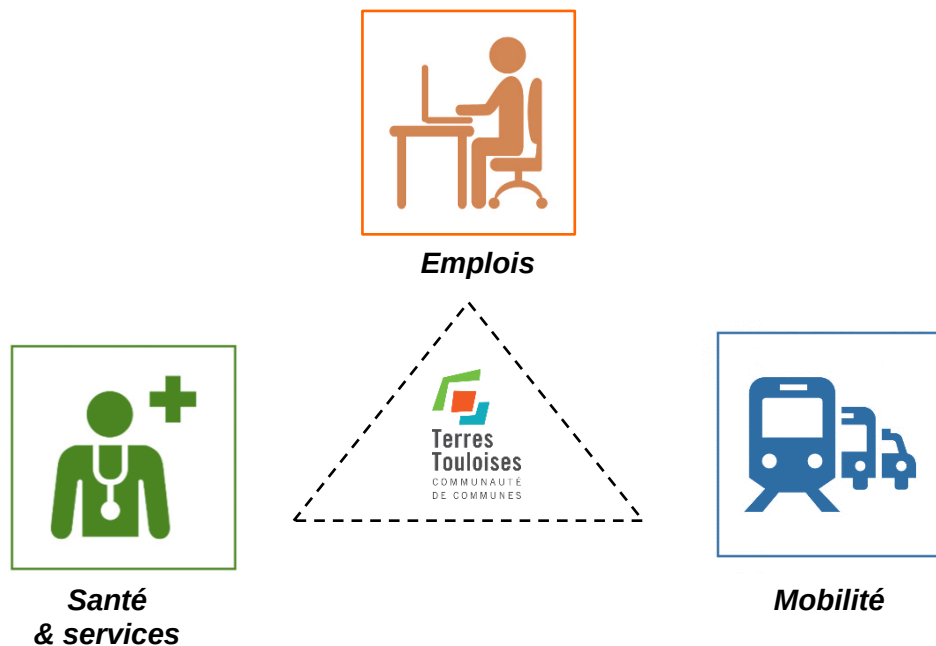
- **Un rythme de construction qui fléchit depuis 2013, en-deçà des perspectives du SCoT :**

Un pic en 2010 (210), un fléchissement depuis (70 autorisés 2016)

- **Des décalages entre développement et besoins :**

Un développement toujours favorable à l'individuel, une poursuite de l'initiative privée, des logements de grande taille, un parc social concentré, Un parc ancien encore à améliorer

La CC2T ambitionne donc dans son PADD, l'accueil de **1 080 habitants supplémentaires** d'ici à 2034. Cette ambition démographique correspond à l'estimation haute de l'INSEE en termes de croissance démographique sur le Sud 54 et vise à renforcer la tendance observée sur les deux décennies précédentes. En termes d'enjeux pour l'attractivité du territoire, la CC2T souhaite s'appuyer sur le **triolet** suivant :



Facteurs d'attractivité et de développement qui ont permis à la collectivité de se positionner sur ce scénario

- **La présence de grandes entreprises industrielles et d'entreprises de logistique qui contribuent à rendre les Terres Toulaises attractives :**
Assez logiquement, le développement et le déploiement économique du territoire de la CC2T se concentre en premier lieu sur la Ville de Toul qui concentre à elle seule plus de 1 000 entreprises sur son ban. Néanmoins, de véritables « moteurs économiques » du territoire accompagnent la ville-centre : Bois-de-Haye, Gondreville, Dommartin-lès-Toul, Écrouves, Foug et Villey-St-Etienne.

Le territoire accueille notamment 3 zones d'activités économiques importantes à l'échelle du sud meurthe-et-mosellan (zones d'activités économiques d'intérêt SCoT à l'échelle du Sud 54, d'envergure supra territoriale, tournées vers l'industrie et le transport-logistique) :

- **Pôle Industriel Toul-Europe (PITE) à Toul**

Ancienne base de l'OTAN reconvertie en zone industrielle dans les années 1970, c'est la zone industrielle la plus importante et la plus étoffée de la CC2T. Cette zone accueille plus d'une centaine d'établissements actifs sur 258 ha. Avec 2 100 emplois répertoriés dans la zone, elle constitue l'un des principaux viviers d'emplois du ban intercommunal.

- **Zone logistique Sud Lorraine à Gondreville**

Cette zone internationale d'activités dédiée à la logistique est implantée sur une superficie de 122 hectares connectés à l'autoroute A31. Cette zone regroupe pour l'instant 5 établissements et compte environ 400 emplois.

- **Zone d'activité du Parc de Haye à Bois-de-Haye**

Sur une superficie de 125 ha, ce parc d'activité compte 50 établissements à dominante transport et 1 500 emplois. Il est appelé à se développer encore davantage dans le futur grâce notamment à sa proximité avec l'autoroute et l'agglomération nancéenne.



La présence de ces fleurons industriels atteste de la robustesse et de l'atout encore certain que constitue le tissu industriel sur le territoire.

Bien que son passé récent ait été prioritairement tourné vers les activités militaire et industrielle (site Kléber), la CC2T demeure un territoire porteur d'une activité industrielle dense.

▪ **Une embellie et une reprise économique en Terres Toulaises dès 2014 suite à la crise financière de 2008 :**

La crise financière de 2008 a entraîné une perte d'activité importante, une nette dégradation du marché du travail et des finances publiques. La croissance économique est certes revenue au niveau national à partir du printemps 2009, l'emploi a recommencé à croître et le déficit public à se réduire en 2010. Mais l'activité restait encore, au milieu de 2011, très inférieure à sa trajectoire d'avant crise, avec un marché du travail et des finances publiques sensiblement dégradés.

À cette période, la croissance démographique en CC2T s'est ralentie même si elle est restée autour des + 1.2% entre 2009 et 2014.

Pour autant, même si le niveau démographique a peu évolué depuis 2014, on a constaté sur le terrain une reprise économique et un regain d'activités, notamment au niveau de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.

▪ **La proximité avec la Métropole du Grand Nancy et un prix du foncier plus abordable :**

Les flux de mobilités enregistrés à l'échelle du territoire s'effectuent en grande majorité en relation avec la Métropole du Grand Nancy (environ 30 000 échanges journaliers entre la CC2T et la Grand Nancy, deux sens confondus). Le Grand Nancy est accessible en 30 min en voiture (22 km entre le centre-ville de Toul et Laxou, aux portes de la Métropole).

À l'ouest de Nancy, la Ville de Toul, avec ses équipements culturels, son pôle commercial et son cœur de ville en pleine rénovation, sait attirer les acquéreurs venus en droite ligne de Nancy, pour les prix attractifs pratiqués dans la commune. Le territoire des Terres Toulaises est également à l'honneur avec des villages situés à +/- 30 min de Nancy. Ces villages périphériques proposent aux acquéreurs des terrains et des maisons plus grandes qu'en agglomération, comprenant souvent un garage ou des dépendances à des prix moindres que ceux pratiqués à Toul et, aussi des taxes foncières plus raisonnables. Grâce à un marché immobilier sain et bien structuré, les prix ne sont pas entrés en inflation sur le Toulais depuis la fin de la bulle immobilière de 2010.

La proximité du Grand Nancy engendre toutefois des hausses localisées du prix du foncier sur la frange orientale de la CC2T, principalement sur le secteur de Bois-de-Haye et de Gondreville : les prix au m² grimpent le long des axes de communication et baissent dès que l'on s'en éloigne. Le marché du logement, qui a remarquablement résisté à la crise liée à la pandémie, continue de profiter de l'attrait des Français pour l'immobilier. Le marché résidentiel est actuellement en sous-offre et connaît une forte demande ainsi qu'un rythme soutenu des transactions immobilières. Le marché est toutefois porté par un contexte de taux de crédit extrêmement bas et par un niveau d'épargne important des ménages. Ce sont les villes moyennes et les zones rurales qui profitent actuellement de ce phénomène.

En Terres Toulaises, la faible distance avec Nancy compte autant que l'accès aux services de proximité (écoles, commerces, équipements et infrastructures). Toul, Écrouves et Dommartin sont toutes trois attractives de ce point de vue. Le territoire de Velaine-en-Haye (commune de Bois-de-Haye) est influencé par le marché nancéien (différence de + 20% par rapport à Toul). La commune de Villey-Saint-Étienne est également prisée avec des prix supérieurs aux villages voisins, en raison notamment d'une fiscalité intéressante. Proches de l'agglomération toulaise et de l'autoroute, Domgermain et Charmes-la-Côte sont des bourgs recherchés, tout comme Bruley, Lucey et les villages des Côtes de Toul qui bénéficient en plus d'une image champêtre attrayante.



▪ **L'essor du cadre de vie « à la campagne », conséquence directe de la crise sanitaire du COVID-19 et des périodes de confinement :**

Confinés dans des appartements parfois exigus, contraints à un télétravail qui n'impose plus d'habiter dans les grandes villes où se concentrent les emplois, de nombreux Français ont exprimé le vœu d'aller s'installer à la campagne dès le début de la crise sanitaire du COVID-19 en 2020. Dans les grandes villes, où le prix du foncier est élevé et les surfaces petites, le logement est vite devenu le premier critère de qualité de vie pour de nombreux citadins qui ont parfois franchi le pas de déménager, s'éloignant ainsi des métropoles pour rejoindre les périphéries où l'achat d'une maison avec jardin était possible à moindre coût.

La CC2T a ainsi capté quelques « grands nancéens » en mal de verdure qui ont cherché à s'installer à la sortie du confinement de 2020 à la campagne, sans toutefois s'éloigner trop du bassin d'emploi d'origine et des pôles commerciaux de première nécessité.

▪ **Un réseau d'infrastructures attractif avec des voies de communication majeures (A31/ RN4 et voie ferrée) :**

Le territoire de la CC2T est densément équipé en son cœur et structuré par de grands axes de communication. Il prend place dans une situation de carrefour routier multiscalaire à la fois entre le Bénélux et le Rhône-Alpes, et entre Paris, Nancy et Strasbourg. Cette situation dans le Sillon Lorrain lui confère une desserte aisée au niveau régional et inscrit le territoire dans une relation privilégiée avec l'agglomération nancéenne. La structuration routière favorise aussi les flux de marchandises de transit et le fret (ce qui explique la forte présence d'activités logistiques sur le territoire).

Le territoire bénéficie également d'une desserte ferroviaire qui s'inscrit dans des logiques locales et transrégionales, vers Nancy, Neufchâteau, Bar-le-Duc, Reims, Paris, Dijon et Lyon. Cette situation avantageuse, cumulée à l'existence de plusieurs embranchements aux zones d'activités et sites industriels du territoire, doit être mise à profit autant à l'échelle locale que nationale.

Grâce à ce maillage d'infrastructures, le territoire toulinois est un territoire qui attire les ménages.

▪ **Le déploiement du numérique (fibre optique) :**

Grâce au déploiement de la fibre optique en France, l'accès courant au Très Haut Débit est devenu une réalité. La fibre optique permet d'atteindre de meilleurs débits internet et une vitesse de connexion accrue. Grâce à la fibre optique, tous les membres du foyer peuvent profiter simultanément de performances du réseau internet, quelle que soit leur activité. Avec les modes de vie actuels tournés vers les réseaux sociaux, les jeux vidéo en ligne, la télévision 4K, le streaming, etc... et avec la généralisation momentanée du télétravail que les Français ont connu récemment, le déploiement du Très Haut Débit dans les territoires périurbains et ruraux est devenu un véritable atout pour les habitants.

Sur les Terres Toulouses, le projet de déploiement du numérique représente environ 22 600 prises. Déployée à partir de la mi-2020 en Terres Toulouses, la fibre devrait progressivement couvrir 100% du territoire et permettre à terme à tous les habitants et à tous les actifs de bénéficier du Très Haut Débit. Sur ce point, la CC2T est attentive aux entreprises sur les zones d'activités économiques, afin de les aider à rester compétitives (réseau FTTH, téléphonie mobile).



Besoins en logements du territoire par rapport à l'ambition démographique

Fort de cet objectif chiffré d'accueil de population nouvelle, il est nécessaire de déterminer le nombre de logements correspondant à ce niveau de population.

Ainsi, on doit d'abord calculer le point mort qui correspond à la production de logements nécessaire pour répondre à la stabilité démographique. Puis on doit évaluer le nombre de logements nécessaires pour tenir compte de l'ambition démographique escomptée.

Besoin de logements à population constante : la notion de « point mort » et choix politiques en matière d'ambition démographique

☐ Besoin de logement pour le desserrement des ménages :

Besoin de logement pour le desserrement = population des ménages 2021 (42 885) / tailles des ménages en 2034 – nombre de ménages en 2021 (18 893)

Le SCoT prévoyait une taille des ménages de 2.11 et la CC2T avait prévu une baisse à 2.17 dans le PLUi arrêté. La CC2T se montre plus optimiste car elle pense que la croissance économique amènera des foyers plus jeunes avec des enfants (donc avec plus de personnes par ménage). De plus, l'augmentation du coût de la vie (facture énergétique, prix des biens de consommations) pourrait entraîner un ralentissement du phénomène de desserrement des ménages.

Il a donc été décidé de prendre partiellement en compte la remarque du SCoT en choisissant un taux intermédiaire de 2.14.

Le calcul du besoin de logements pour le desserrement des ménages est donc le suivant :

$$42\,885 / 2.14 - 18\,893 = \mathbf{1\,146}$$

☐ Besoin de logement pour la croissance démographique :

Les élus de la CC2T se sont positionnés sur une croissance à 0.2% par an, en accord avec les prévisions du SCoT en cours de révision.

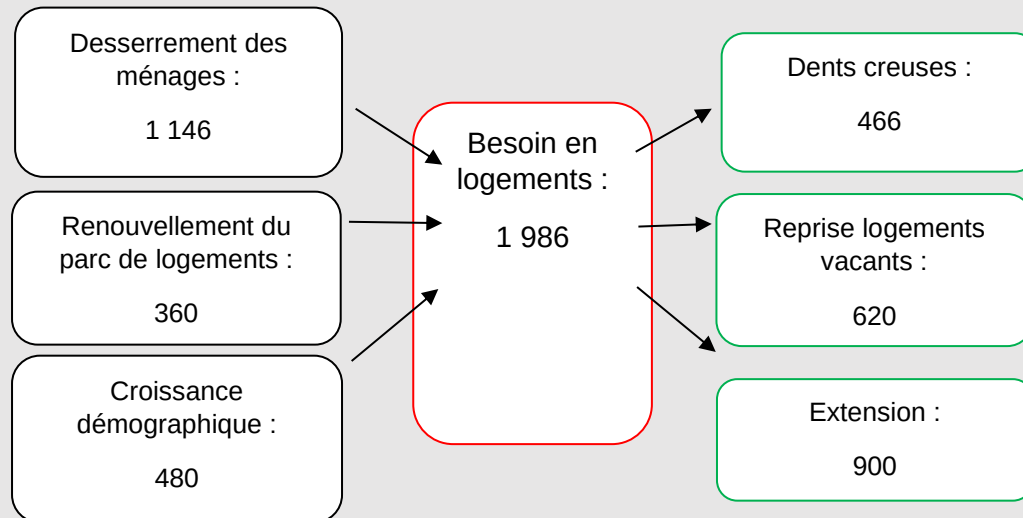
Le calcul du besoin de logements est donc le suivant :

Besoin de logement pour la croissance démographique = augmentation de la population entre 2021 et 2034 / taille des ménages en 2034



Augmentation de la population = 42 885 (population des ménages en 2021) x 0.2/100 X 12 = **1 028**

Avec une taille des ménages estimée à 2.14, on arrive à un besoin de **480 logements** (1 028/2.14)



Les objectifs de productions de logements par reprise de la vacance et comblement de dents creuses sont pris en compte et prioritaires.

La production de logements du PLUi fixée à **165 logements par an** est assez proche de celle prévue par le futur SCoT (175 logements par an) et **cet objectif permet de produire 54% des logements en densification.**

Potentiel de densification et identification du potentiel urbanisable

L'optimisation des espaces bâtis est devenue un préalable obligatoire à toute extension urbaine et l'analyse du gisement foncier a été rendue obligatoire par la loi ALUR. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

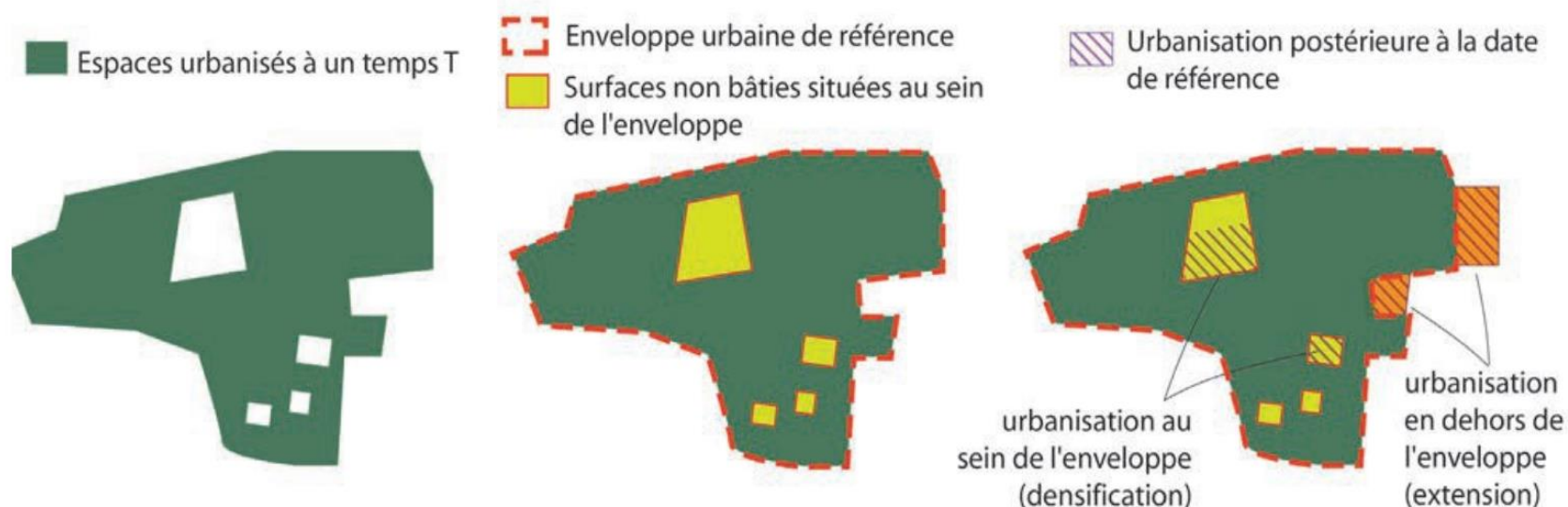
L'enveloppe urbaine est une photographie, à l'instant T, de l'urbanisation du territoire. Elle permet de déterminer précisément l'espace consommé par les constructions existantes ou à venir (les constructions autorisées). Il s'agit d'un document de travail, qui permet d'orienter les choix qui seront faits dans le cadre du futur PLUi. Il ne constitue donc pas un document opposable, mais permet d'expliquer et de comprendre les orientations et objectifs fixés, tant en termes d'aménagements que de modération de la consommation d'espace.

L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

Les espaces urbanisés sont définis par :

- Les espaces bâtis, y compris les sites de conversion ou de renouvellement urbain ;
- Les espaces anciennement bâtis (friches) ;
- Les espaces artificialisés, les voiries...
- Les équipements présentant un degré important d'artificialisation et les cimetières. Les enclaves retenues dans l'enveloppe sont des espaces non bâtis ceinturés d'espaces urbanisés et d'une superficie limitée.

L'analyse de la densification passe par la définition de l'enveloppe urbaine :



La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine en prenant en compte la méthodologie suivante :

- Sélection des parcelles où se trouvent des bâtiments de la couche cadastre de plus de 10 m².
- Suppression des parcelles contenant des bâtiments agricoles.
- **Création d'une tâche urbaine :**
- Réalisation d'un tampon de 50 mètres, puis une érosion de ce tampon de - 25 mètres en définissant dans les paramètres un nombre de segments à 10 (afin d'arrondir les angles du polygone) puis en regroupant le résultat afin d'obtenir un seul polygone.
- Suppression des trous présents dans la tâche urbaine et les tampons autour des bâtiments isolés car ils ne rentrent pas dans le cadre de cette dernière.
- **Définition de l'enveloppe urbaine primaire :**
- Sélection des bâtiments se trouvant à l'intérieur de la tâche urbaine, puis à partir de cette sélection, création d'une nouvelle sélection pour obtenir les parcelles cadastrales qui contiennent, intersectent ou chevauchent les bâtiments de la tâche urbaine.
- Réalisation d'un tampon de +25 mètres depuis la sélection des parcelles cadastrales comportant un élément bâti puis réédition d'un tampon négatif de -25 mètres pour ajuster le tampon aux limites des parcelles.
- **Définition de l'enveloppe urbaine définitive :**
- Réajustement de l'enveloppe urbaine primaire croisée avec la tâche urbaine. Son réajustement est fait à la parcelle, afin d'obtenir un tracé le plus précis.
- Pour créer cette dernière enveloppe urbaine, sélection des parcelles qui chevauchent et qui sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine primaire et export de la sélection
- Réajustement du contour en ne gardant que les parcelles se rapprochant le plus du contour de l'enveloppe primaire, puis fusion des parcelles pour n'obtenir qu'une seule entité sur la couche puis ajustement du reste du tracé en fonction du contour de la tâche urbaine.

L'enveloppe urbaine est ainsi définie comme l'aire délimitant un ensemble de parcelles construites à une date donnée. Cette enveloppe urbaine constitue une **référence spatiale** permettant de localiser une limite des constructions selon différents critères de conception. Ces critères sont adaptables en fonction de la définition attribuée à cette enveloppe urbaine (artificialisation, aire d'habitat, aire d'activité, etc.). L'enveloppe urbaine sert de référentiel pour contribuer à l'évaluation de la consommation de l'espace dans les documents d'urbanisme.

Les cartographies des enveloppes urbaines des communes de la CC2T sont jointes en annexes au présent document.



Potentiel et gisements disponibles : les « dents creuses »

L'étude des potentiels en dents creuses dans les enveloppes urbaines a été menée dès le début du processus par un arpentage de terrain, une analyse photographique et un examen des documents d'urbanisme en vigueur. Près de **470 terrains nus viabilisés** ont été repérés toutes communes confondues (466 pour être précis). Leurs propriétaires ont été identifiés et interrogés par questionnaire auxquels 55% des interrogés ont répondu. Les questions portaient sur leurs intentions à court / moyen / long terme vis-à-vis du terrain repéré comme « dent creuse » afin d'estimer en retour son potentiel de mutabilité dans le PLUiH. Au final, l'ensemble de ce sondage a permis d'estimer la **réétention foncière territoriale à 39,5%**. On retient néanmoins que la CC2T présente **466 dents creuses mobilisables** à plus ou moins long terme sur l'intégralité du territoire.

SECTEUR	NOM	RANG	Potentiel existant en dents creuses								Taux de réétention foncière par communes de la CC2T	Taux de réétention foncière par secteurs de la CC2T
			Parcelles en dents creuses (équivalent habitation future et non à la parcelle)	Nombre de questionnaires retournés	Nombre absolu de parcelles concernées	Nombre de parcelles concernées ayant obtenu une réponse	Mobilisable « (nbr de parcelles) »	Mobilisable - (nbr de parcelles)				
Cœur d'agglomération	Toul	1	50	98	12	52	24	12	12	50,00	40,00	
	Dommartin-les-Toul	2	23		3	28	6	3	3	50,00		
	Ecrouves	2	25		7	33	15	12	3	20,00		
Côtes de Toul 1	Foug	3	30	53	10	41	13	6	10	76,92	72,22	
	Trondes	6	5		0	3	0	0	0	-		
	Lay-St-Rémy	6	9		4	6	4	2	2	50,00		
	Laneuveville-derrière-Foug	6	9		1	15	1	0	1	100,00		
Boucles de la Moselle 1	Gondreville	4	20	64	6	11	7	4	4	57,14	31,58	
	Bois-de-Haye (ex Velaine-en-Haye)	4	3		1	3	1	1	0	-		
	Bois-de-Haye (ex Sexey-les-Bois)	4	6		4	7	6	6	0	-		
	Villey-St-Etienne	5	2		2	2	2	2	0	-		
	Aingeray	6	6		1	10	2	2	0	-		
	Francheville	6	5		3	5	3	2	1	33,33		
	Jaillon	6	17		10	17	12	6	6	50,00		
	Fontenoy-sur-Moselle	6	5		5	13	5	3	2	40,00		
Boucles de la Moselle 2	Chaudeney-sur-Moselle	6	7	45	5	14	8	4	4	50,00	29,79	
	Villey-le-Sec	6	5		2	9	8	8	0	-		
	Pierre-la-Treiche	6	18		9	30	15	10	5	33,33		
	Bicqueley	6	15		13	22	16	10	6	37,50		
Côtes de Toul 2	Domgermain	5	18	53	6	28	12	10	2	16,67	26,09	
	Charmes la Côte	6	10		4	18	10	7	3	30,00		
	Choloy-Ménillot	6	15		14	37	19	14	5	26,32		
	Gye	6	10		4	15	5	2	3	60,00		
Côtes de Toul 3	Pagny-derrière-Barine	6	5	50	0	7	0	0	0	-	18,75	
	Lagney	6	10		2	14	2	1	1	50,00		
	Bruley	6	10		7	17	8	8	1	12,50		
	Lucey	6	12		5	17	6	5	1	16,67		
	Boucq	6	13		0	19	0	0	0	-		
Plaine de la Woëvre et Plateau de Haye	Domèvre-en-Haye	4	10	103	5	13	9	2	7	77,78	58,14	
	Andilly	6	4		0	5	0	0	0	-		
	Ansauville	6	2		1	2	1	0	1	100,00		
	Avrainville	6	5		1	5	1	0	1	100,00		
	Bouvron	6	15		1	15	1	1	0	-		
	Grosrouvres	6	6		1	7	1	0	1	100,00		
	Manoncourt-en-Woëvre	6	12		7	15	12	8	4	33,33		
	Manonville	6	8		4	9	4	2	2	50,00		
	Ménil-la-Tour	6	1		0	2	0	0	0	-		
	Minorville	6	20		7	27	8	3	5	62,50		
	Noviant-aux-Près	6	2		0	2	0	0	0	-		
	Royaumeix	6	7		4	8	4	1	3	75,00		
	Sanzey	6	4		1	4	1	1	0	-		
	Tremblecourt	6	7		1	8	1	0	1	100,00		
Total			466	466	173	615	253	158	100		39,51	
Taux de réétention à l'échelle de la CC2T			39,5%									



Potentiel et gisements disponibles : les logements vacants

En 2014, la Communauté de Communes Terres Toulaises comptait près de 20 000 logements. Entre 2009 et 2014, le parc de logements s'est accru de 5.6% soit 1 100 logements supplémentaires. Cette croissance est supérieure à celle de Meurthe et Moselle (+ 4,1%). 51% du parc se concentre sur l'agglomération de Toul (Toul : 39%, Écrouves et Dommartin-lès-Toul : 13%). L'évolution du parc de logements traduit à la fois par une augmentation du nombre de résidences principales, un parc de résidences secondaires limité et stable, et un niveau limité de vacance.

En 2015, le taux de vacance sur la Communauté de Communes est faible : 7,9% du parc total de logements, contre 9,2% pour la Meurthe et Moselle. Sur le territoire intercommunal, on recense donc selon l'INSEE, près de **1 590 logements vacants**. De par sa configuration et sa superficie, le centre-ville de Toul concentre la majorité des logements vacants, du fait notamment des difficultés de stationnement intramuros et de l'inadaptation des logements aux besoins : commerces en rez-de-chaussée, escalier étroit, manque de luminosité, mode de chauffage, vétusté, paupérisation des quartiers,... C'est d'ailleurs dans pour résorber ce phénomène que la Ville de Toul s'est inscrite récemment dans le programme « Action Cœur de Ville » dédié à la redynamisation des centres-villes de 222 villes moyennes en France.

Il est à noter que sur un territoire donné, un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois **la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements**. Cette vacance conjoncturelle correspond au temps « normal » nécessaire pour la relocation ou la revente du logement. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement. Un taux de vacance de l'ordre de 6-7% correspond à de la vacance conjoncturelle, liée à la mobilité et aux mutations dans le parc existant, et nécessaire à la fluidité du marché. Sur la Communauté de Communes Terres Toulaises, le taux de vacance étant de 7,9% aujourd'hui, on peut considérer que le taux est proche du taux optimal de fluidité du par cet que l'effort de récupération de la vacance sur cet aspect est peu conséquent.

Sur les centres-villes des communes du cœur d'agglomération (Toul, Écrouves et Dommartin), les logements vacants sont tels qu'ils ne sont pas propices à un réinvestissement plein et entier de ceux-ci. Ils sont parfois trop petits ou trop étriés pour convenir, même après travaux de rénovation ou de réhabilitation, aux besoins de familles ou de couples. Il apparaît donc souvent nécessaire d'effectuer des travaux et de prendre 2 petits logements pour n'en faire qu'1, pour qu'il soit enfin convenable en termes de superficie, de disposition et de confort. Aussi, dans le cadre du calcul du gisement foncier lié à la vacance, le nombre de logements vacants est pondéré de 43% car en raison du besoin de 2 petits logements pour n'en faire qu'1, uniquement dans les 3 villes du cœur d'agglomération.

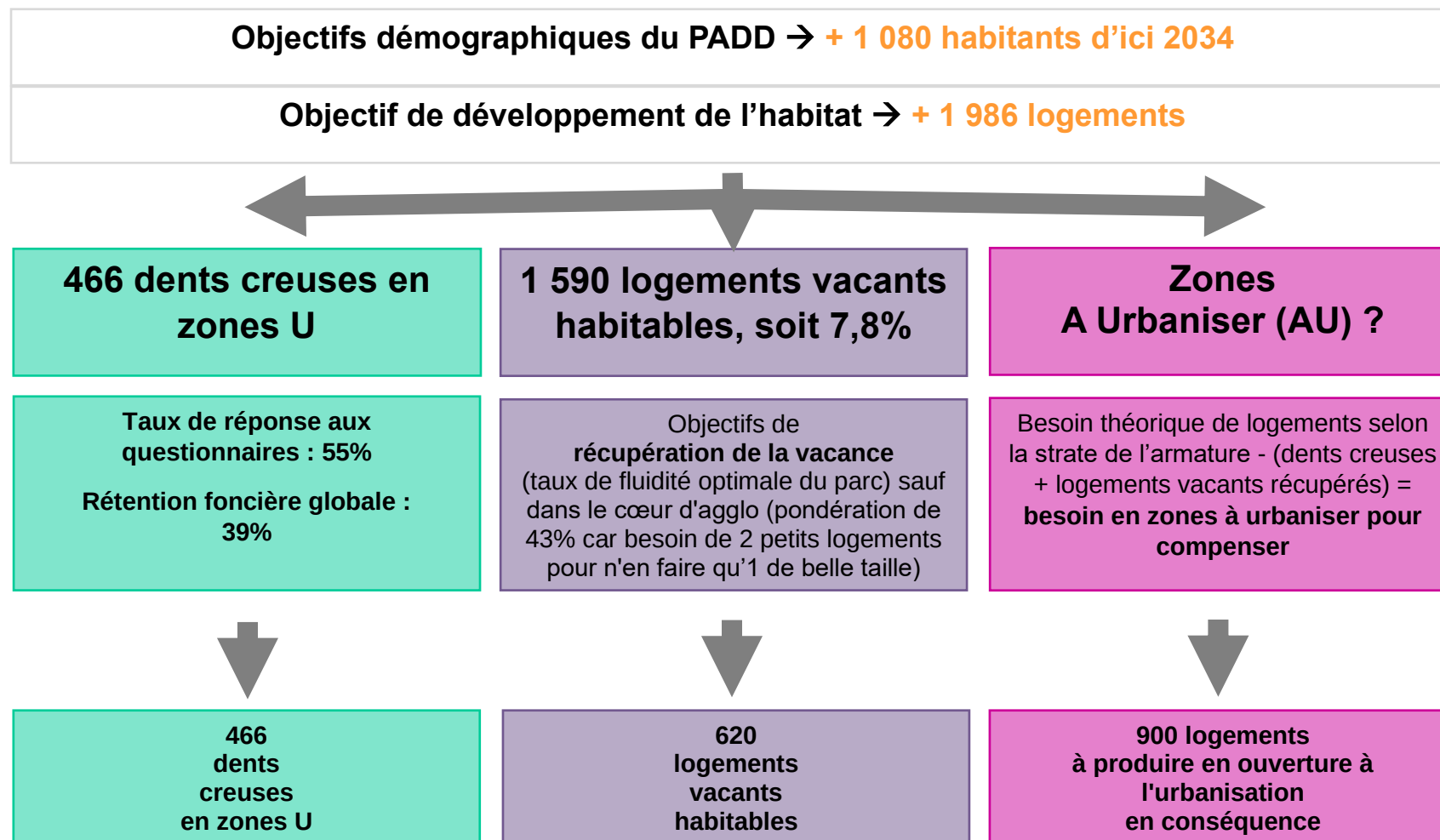
- Logements vacants (INSEE 2015) : 1 590 logements vacants sur 20 000 logements au total en CC2T= **7,95% de logements vacants**
- Déduction du taux de vacance optimal permettant un turn-over de potentiels (7%) = **500 logements nécessaires** (fluidité optimale du parc),
→ **Objectifs de récupération de logements vacants** : 1 590 logements vacants - 500 logements - % de logements vacances insalubres & hors marché - pondération de 43% sur le cœur d'agglomération car besoin de 2 petits logements pour n'en faire qu'1

= **Gisement de 620 logements vacants habitables** à retenir dans le calcul des besoins en matière de production de logements du PLUiH



Dimensionnement du projet de PLUiH

Après avoir établi l'objectif démographique à l'horizon 2034 puis déduit l'objectif de développement de l'habitat dans le PADD, le PLUiH s'est attaché à différencier les axes de travail pour parvenir à l'objectif et répartir les besoins en foncier. Ainsi, le premier axe qui a été traité est celui des **dents creuses**, dans un objectif avoué de combler en priorité les espaces disponibles dans les trames urbaines. Le deuxième axe qui a été pris en compte est celui de la **vacance immobilière**, dans un objectif vertueux de compacité et renouvellement urbain (« refaire la ville sur la ville »). Le troisième axe qui a été exploré est enfin celui des **zones à urbaniser**, dimensionnées dans le PLUiH de manière à permettre une ouverture à l'urbaniser répondant aux besoins hors trames urbaines existantes). Les zones à urbaniser sont ainsi pensées pour compenser ce que les zones urbaines existantes ne peuvent pas accueillir.



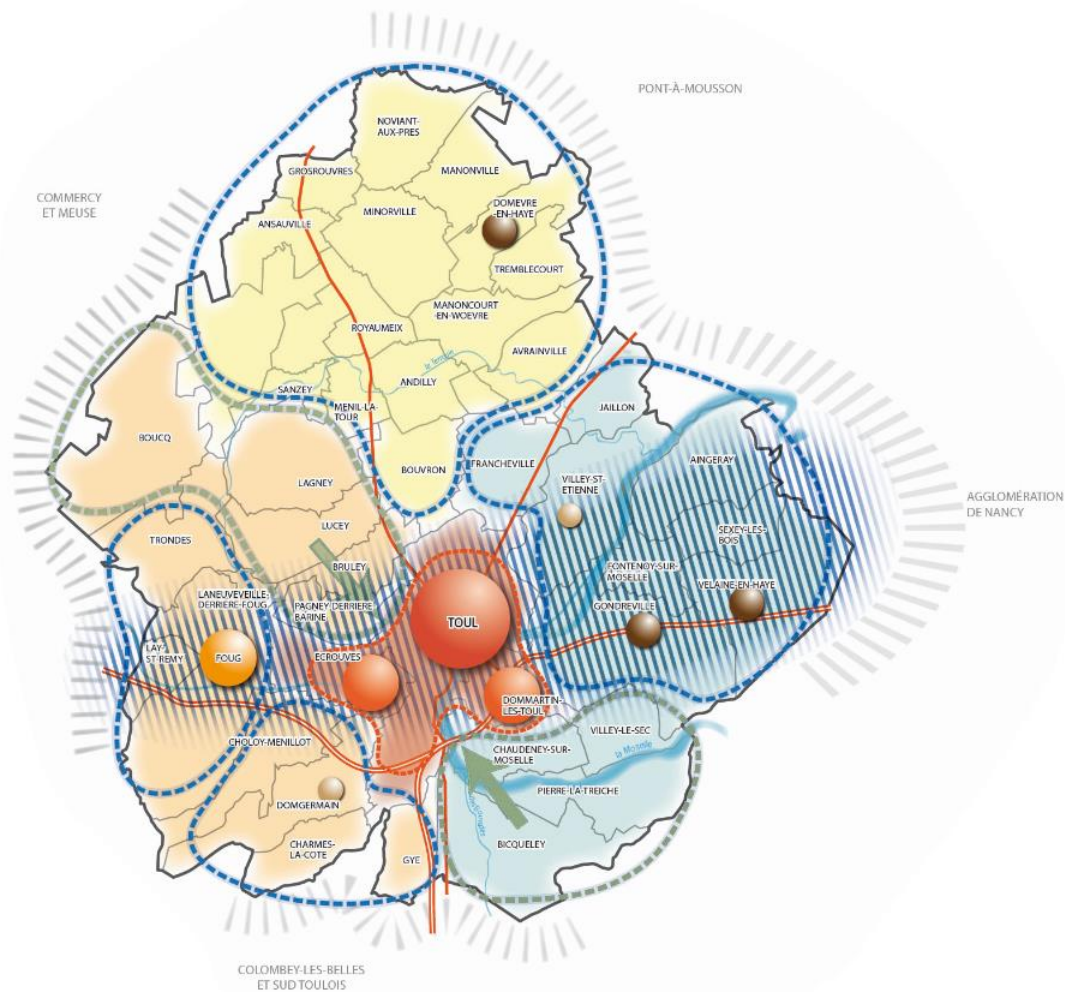
Une fois le besoin en extension urbaine défini, la CC2T a cherché à mettre en place une **clé de répartition des besoins bruts à inscrire au PLUi** tenant compte de l'armature territoriale du PADD et des stratégies locales.

C'est le cœur d'agglomération avec Toul, Écrouves et Dommartin qui doit ainsi produire **49% des 1 986 logements nécessaires** à l'atteinte de l'objectif démographique territorial, car en 2018, ces 3 communes représentent à elles seules 50% du poids de population globale de la CC2T. Il est donc logique que la conurbation centrale du territoire se donne pour objectif de réaliser « la plus grosse part du gâteau ».

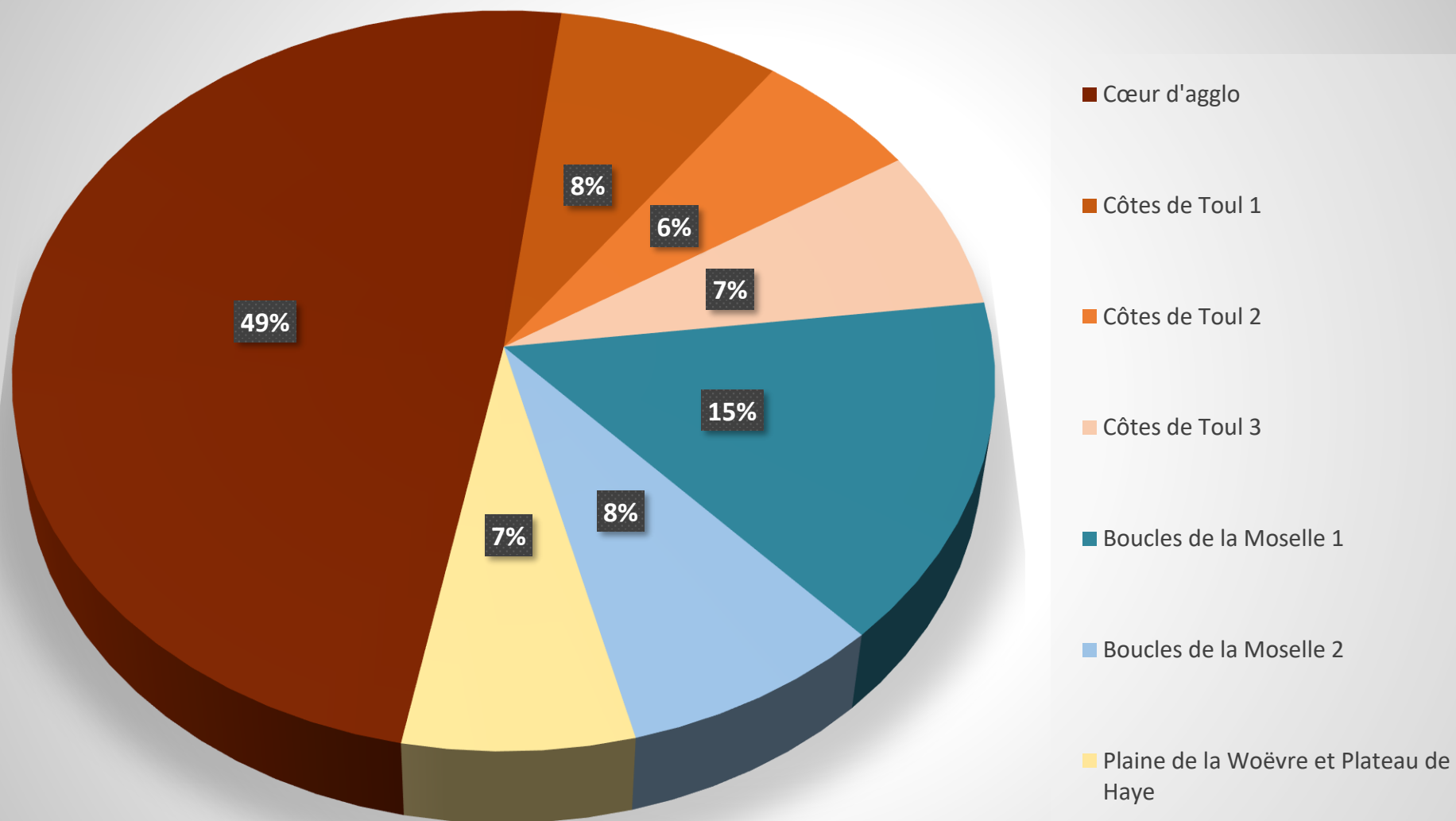
Les deux secteurs des Boucles de la Moselle, qui représentent près d'un quart du poids de population globale de la CC2T et qui attirent par ailleurs de nombreux ménages « grands nancéens » en raison de leur localisation en marge des portes de la Métropole du Grand Nancy (entre 15 et 25 minutes de trajet depuis Nancy pour rejoindre Gondreville ou Chaudeney-sur-Moselle), se voient attribuer comme objectifs respectifs la production de **15% et 8% des 1 986 logements nécessaires** (15% pour le secteur de Gondreville, Bois-de-Haye et Villey St Etienne, plus densément peuplé et bénéficiant d'atouts majeurs comme les équipements scolaires et sportifs, et un bassin d'emplois conséquent grâce aux zones d'activités locales ; 8% seulement pour le secteur de Chaudeney-sur-Moselle et Pierre-la-Treiche qui est davantage polarisé sur Toul et qui dépend fortement de l'agglomération pour animer son bassin de vie).

Les trois secteurs des Côtes de Toul, peuplés de manière quasi-équivalente aujourd'hui, et qui occupent la partie occidentale du territoire, se voient attribuer comme objectifs respectifs la production de **6%, 7% et 8% des 1 986 logements nécessaires** (8% pour le secteur urbain centré autour du bourg centre de Foug, 7% pour le secteur périurbain au nord de Toul qui regroupe la plupart des villages viticoles, 6% pour le secteur périurbain au sud de Toul, tournés à la fois vers l'agglomération toulaise mais aussi vers la Communauté de Communes de Colombey-les-Belles et du Sud Toulais, du fait de la présence de l'A31 et de la RD960 en direction de Vaucouleurs).

La Plaine de la Woëvre, au nord du territoire, en lien avec la Meuse et le Bassin de Pont-à-Mousson, doit ainsi produire **7% des 1 986 logements nécessaires**. Cet objectif est réparti entre les 14 villages du secteur centré autour de Domèvre-en-Haye. Cet objectif correspond au poids de population globale de la CC2T.



Clé de répartition des besoins bruts à inscrire au PLUi



Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

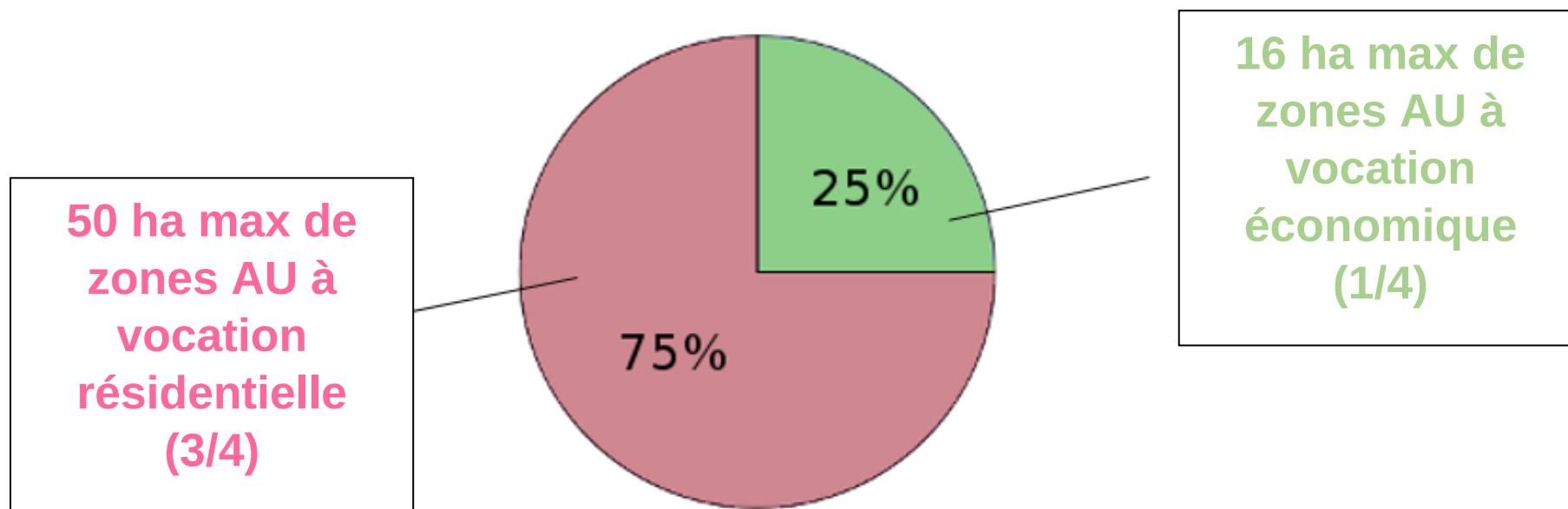
Pour rappel, le SRADDET donne pour objectif majeur de **réduire de 50 % la consommation des espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)** d'ici à 2030.

Consommation foncière en CC2T :

→ **132 ha de surfaces consommées en extension sur la période 2010-2020.**

Il a donc été retenu, pour dimensionner le PLUiH, une ouverture à l'urbanisation maximale de **132 ha ÷ 2 = 66 ha (toutes zones confondues)**.

Le **territoire étant attractif**, l'idée politique sous-tendue a été de donner la part belle au résidentiel. Il a ainsi été retenu, pour dimensionner le PLUiH, de répartir de la façon suivante les **vocations résidentielle et économique** :



Au regard de l'objectif démographique à atteindre et de la clé de répartition par secteur, le territoire estime son besoin foncier à vocation habitat à **50 ha** à horizon 2034.

Au regard de ce qui a été consommé toutes vocations confondues entre 2010 et 2020, l'objectif en Terres Toulaises est de réduire de 50% sa consommation d'espace à venir. Dans son PADD, le territoire s'est engagé sur une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et va même **restituer des terres initialement programmées pour être artificialisées**, à leur occupation du sol d'origine (secteur Taconnet à Toul notamment). Il s'agit de terres qui étaient initialement prévues pour être ouvertes à l'urbanisation à vocation économique ou industrielle et qui seront rendues à l'agriculture, elles ne seront donc jamais consommées alors même que les documents d'urbanisme communaux prévoyaient leur conversion à moyen terme par le biais de zones à urbaniser spécifiques.

Au-delà de cette promesse de restitution des zones non consommées en terres agricoles (abandon des projets économiques sur ces zones), la CC2T a également joué le jeu de la **sobriété foncière** par rapport à ce que prévoyaient les anciens documents d'urbanisme communaux, en ce sens qu'elle abandonne 85% des surfaces d'urbanisation en extension par rapport aux documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur. En pratique, il s'agit pour les communes de fermer des zones 1AU / 1NA ou 2AU / 2NA figurant dans leurs PLU ou leurs POS, zones qui étaient surdimensionnées, non rentabilisées, inopérantes ou finalement inadaptées au contexte contemporain. A titre d'exemple, une commune comme Velaine-en-Haye disposait dans son PLU de 60 ha de zones à urbaniser dédiée à l'habitat, Ecrouves disposait de 54 ha et Boucq de 9,5 ha. Il s'agissait là d'une ambition résidentielle d'un autre temps, antérieure aux lois Grenelle, ALUR et suivantes...

Souhaitant pouvoir accueillir de nouveaux agriculteurs et répondre aux besoins des exploitations déjà présentes sur son territoire, la CC2T ne se fixe aucun objectif de réduction de consommation foncière concernant ses **zones agricoles**. Le PLUi propose ainsi 14 000 ha (sur 47 300 ha, soit 30% du ban intercommunal) de zones agricoles constructibles pour lesquelles la Communauté de Communes veillera à une utilisation raisonnée et respectueuse des terres et du paysage.

Concernant la consommation d'espace à vocation d'**activités**, le territoire prévoit **18 ha de zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, artisanales et industrielles** afin de pouvoir répondre aux besoins des activités du territoire, notamment pour les entreprises et industries présentes localement, dont le transport logistique (1AUX). Il est à noter que l'extension de l'usine à Villey-Saint-Étienne est comptée à part car elle n'est projetée que sur une emprise équivalente à 1/4 de la zone en termes d'**artificialisation future des sols** (zone 1AUYK de 19,20 ha).

Au global, la consommation future peut être estimée à **70 ha** selon le calcul suivant :

Objet	Consommation estimée
Zones 1AU, 1AUG, 1AUX, 2AU	73,5 ha
Zones UB en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle (1)	+ 7 ha
Zones 1AU dans l'enveloppe urbaine actuelle (2)	- 3,5 ha
Zone Queue de Chat réduite (3)	- 2 ha
Projet INSERRE (4)	- 5 ha
Total	70 ha



- (1) Pour la consommation foncière future, il est à noter que certains terrains situés en zones UB mais encore vierges de construction sont aujourd'hui à considérer comme étant en dehors de l'enveloppe urbaine car les constructions ne sont pas encore sorties de terre (secteur des Brascottes à Chaudeney-sur-Moselle qui fait actuellement l'objet d'un Plan Urbain Partenarial [PUP], secteur Village St Michel à Toul dont le permis de construire a été récemment déposé,...) et doivent ainsi être comptabilisés dans la consommation d'espaces à venir, soit une augmentation de 7 ha en plus par rapport aux seules zones à urbaniser.
- (2) A contrario, doivent être exclues du calcul de la consommation foncière future les zones 1AU situées au sein de l'enveloppe urbaine car constituant de la densification. Cela concerne plusieurs zones, principalement situées sur Toul (secteur Patton, secteur Bonnadon, chemin de Saint Jacques...) et cela représente environ 3,5 ha à retirer de la consommation foncière future.
- (3) De plus, la CC2T a souhaité réduire la zone d'aménagement de la Queue de Chat sur Toul d'environ 2 ha par rapport à son projet initial.
- (4) Il convient enfin de souligner que les projets portés par l'Etat ne sauraient être pris en compte dans la consommation décidée par les collectivités. Ainsi le projet INSERRE (réinsertion des personnes en détention) qui est prévu sur le site de la Queue de Chat représente 5 ha qu'il convient de retirer de la consommation future.

En conséquence, **la consommation foncière du projet de PLUiH s'approche des 66 ha avancés dans le projet de SCoT** et semble donc compatible avec l'objectif de réduction de la consommation foncière prévue dans la loi Climat et Résilience pour les années 2020-2030.

Répartition des zones selon l'armature territoriale du PADD et le poids démographique de chaque commune

La méthodologie pour les choix des zones à urbaniser a été la suivante :

1. Une prise en compte du rang de la commune dans l'armature territoriale du PADD et de son **poids démographique dans l'intercommunalité**.

2. Une **étude fine des zones à urbaniser avec un « scoring »** (notation) des zones selon des critères objectifs afin d'aider à la décision et apprécier leurs **avantages et inconvénients** (« scoring » joint en annexe).



Ces critères étaient les suivants : statut d'occupation du sol, paysage, contraintes et risques, impact sur l'environnement, qualité urbaine et compacité.

La CC2T a tenu politiquement à ce que chaque commune dispose, si elle le désirait, d'au moins une petite zone à urbaniser à vocation résidentielle.



Mobilisation des friches pour atteindre l'objectif de sobriété foncière

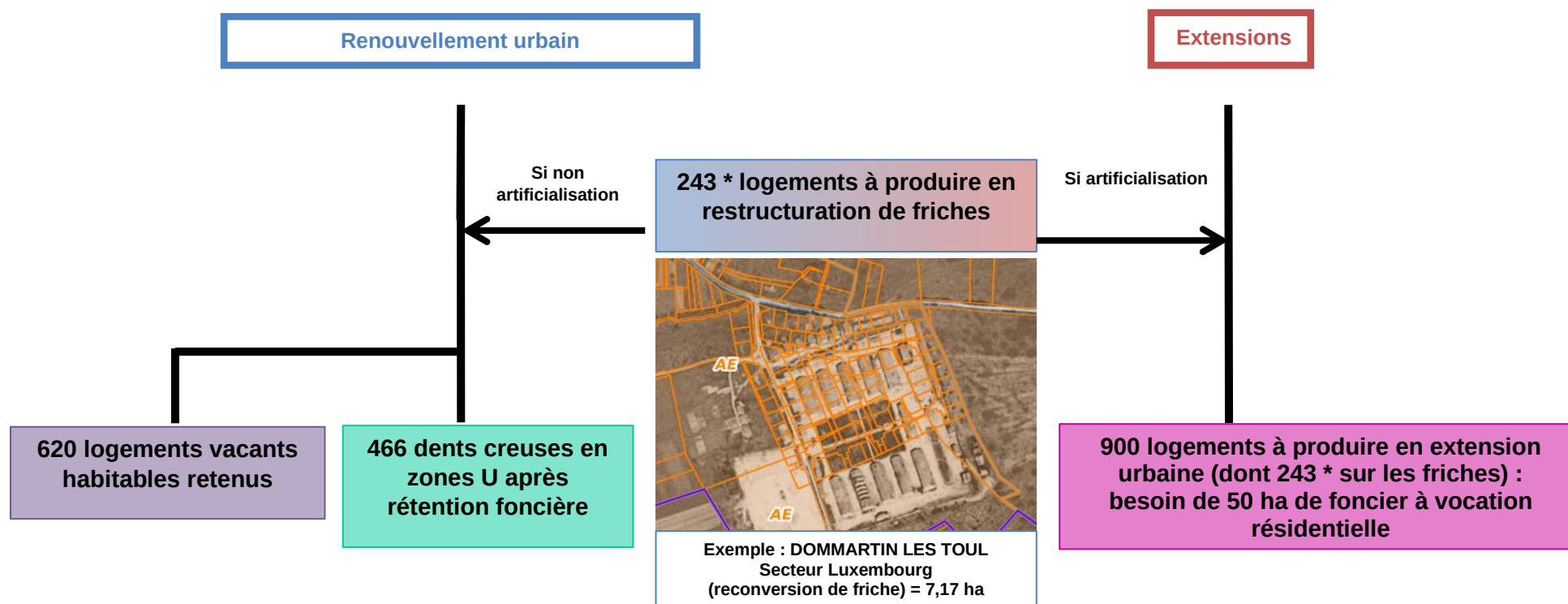
Dans le cadre de la spatialisation des zones de développement urbain, deux catégories ont été distinguées : ce qui relève du **renouvellement urbain** et ce qui relève de l'**extension**.

S'agissant du renouvellement urbain, afin de lutter contre l'étalement urbain, le territoire souhaite que la priorité soit donnée au **comblement des dents creuses** et à la **récupération des logements vacants**.

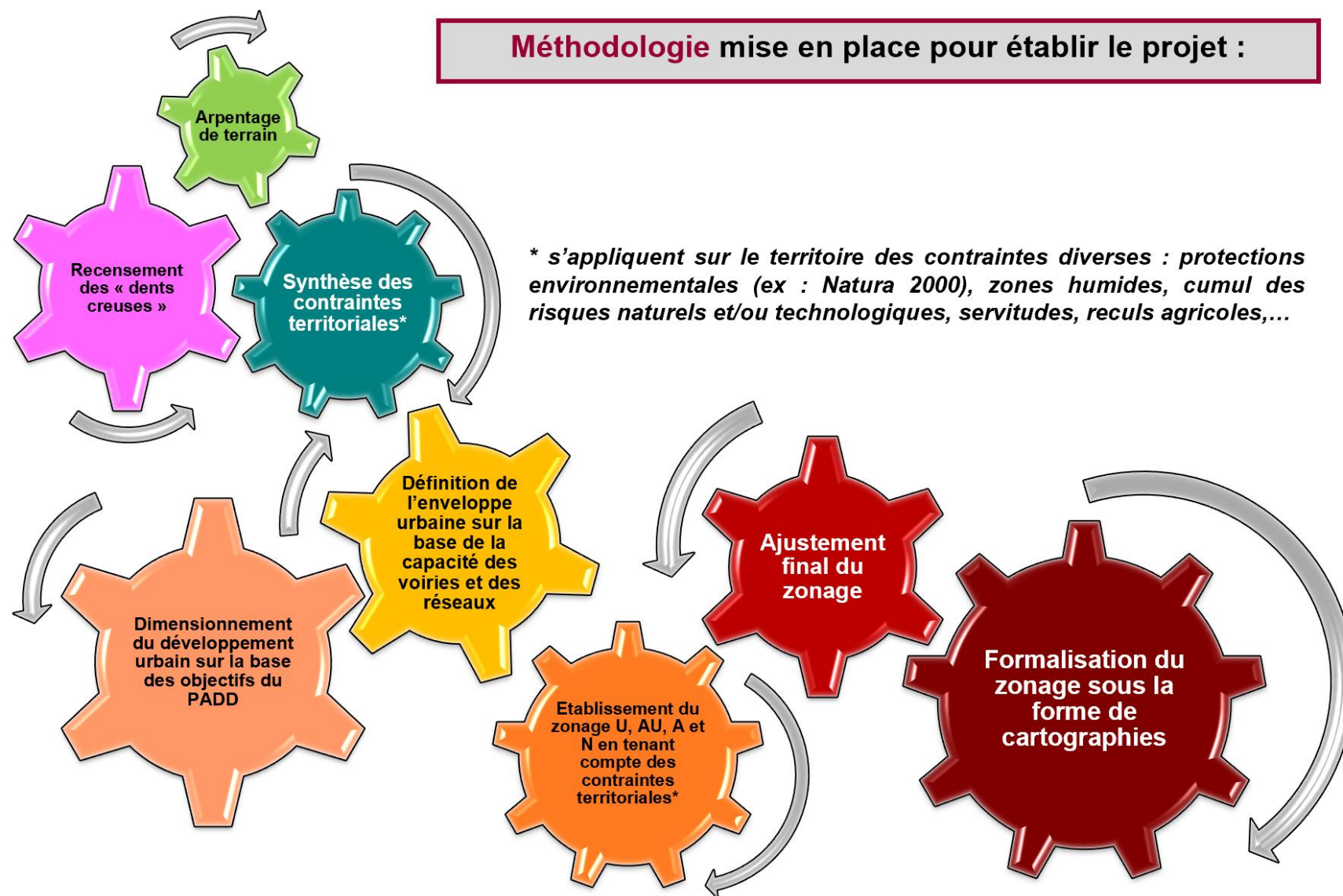
A la croisée des chemins, la CC2T se donne aussi pour objectif de restructurer des friches, d'opérer des greffes urbaines ou de combler des tissus urbains en franges de communes, ce qui a pour avantage de **ne pas consommer de foncier agricole ou naturel**. Le projet vise donc la mise à profit de friches ou de greffes urbaines constituant des secteurs de comblement ou de reconversion non négligeables et ne consommant pas de foncier agricole ou naturel :

- Toul : ancienne faïencerie Bonnadon (1,30 ha x 22 logements/ha = 29 logements attendus)
- Dommartin-lès-Toul : ancienne emprise militaire du Luxembourg (7,17 ha x 18 logements/ha = 129 logements attendus)
- Ecrouves : ancienne emprise militaire de l'Espace du Génie (4,74 ha x 18 logements/ha = 85 logements attendus)
= 243 logements *

Les secteurs concernés par ces opérations relèvent à la fois du renouvellement urbain et des extensions.



3. Déclinaison technique du PADD dans le règlement graphique et littéral



Traduction à travers les pièces réglementaires

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit les grandes orientations thématiques pour le PLUi à l'horizon 2034. Ces orientations ont ensuite été traduites dans les pièces réglementaires du PLU que sont le règlement (graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1. Le règlement graphique et littéral

Le règlement écrit et graphique du PLUi définit l'usage et la constructibilité du sol pour les 4 grands types de zones que sont : les zones urbaines (dites zones U), les zones à urbaniser (dites zones AU), les zones agricoles (dites zones A) et les zones naturelles et forestières (dites zones N). Ces zones sont divisées en secteurs de zones en fonction de la spécificité des occupations du sol qui y sont autorisées.

Zone U :

Les zones U correspondent globalement aux espaces déjà bâtis ou au contact de l'urbanisation. Ils ont vocation à accueillir différentes catégories de constructions.

UA	: Tissu urbain ancien
UAa	: Tissu urbain ancien avec règles particulières
UAb	: Tissu urbain ancien avec règles particulières
UB	: Habitat individuel récent
UBg	: Habitat individuel récent avec règles particulières
UC	: Habitat de grande hauteur
UE	: Equipements publics
UH	: Hôpital
UJ	: Annexe et garage liés aux habitations
UL	: Equipement et aires de loisirs
UM	: Emprise militaire
UT	: Péage, aire de repos et autoroute
UX	: Activité économique, commerciale et artisanale
UXc	: Activité économique avec règles particulières
UXsv	: Station verte
UY	: Industrie
UYL	: Logistique
UYK	: Zone industrielle avec règles particulières



Zone AU :

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, qui se partagent entre deux catégories. Les zone 1AU, immédiatement urbanisables sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et les 2AU qui nécessitent une modification ou une révision pour être urbanisées. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi.

1AU	Développement urbain à court terme
1AUg	Développement imminent - règles particulières
1AUX	Développement imminent des activités économiques
1AUXc	Développement imminent des activités économiques - règles particulières
1AUYK	Développement imminent de l'industrie avec règles particulières
2AU	Réserve foncière à long terme

Zone A :

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs dédiés au développement des exploitations agricoles ou à la préservation des espaces cultivés.

A	Zone agricole constructible
Aa	Zone arboricole
Aaoc	Zone AOC
AB	Zone agricole constructible avec conditions limitées de hauteur
Adc	Zone agricole - data center
Ai	Zone agricole inconstructible
AM	Zone de maraîchage
AS	Zone agricole sensible (Natura 2000, ZNIEFF, ENS)

Zone N :

Les zones identifient les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages... Ce sont globalement des secteurs faiblement constructibles.

N	Zone naturelle
NC	Carrière / gravière
Nch	Habitat de loisirs
Ncp1 et 2	Camping
NE	Etang
NEQ	Equipements publics
NF	Zone sylvicole, forêt et boisement
NG	Golf
NJ	Jardin
NL	Aire de loisirs
NLR	Secteur de loisirs - restaurants
NM	Zone militaire
NP	Fort et emprise militaire
NPL	Zone portuaire de loisirs
NPRL1 et 2	Parc résidentiel de loisirs de Bois Brûlé
NPT	Zone portuaire
NPV	Zone solaire / photovoltaïque
NR	Refuge animalier
NS	Zone naturelle à haute sensibilité environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, ENS)
NV	Vergers
NZH	Zone humide



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP fixent les principes à respecter, dans le cadre de l'aménagement de différents secteurs, selon un rapport de compatibilité. Elles s'inscrivent en complément des dispositions définies dans le règlement pour apporter notamment un aspect plus qualitatif aux projets mais aussi pour spatialiser les principes d'aménagement et de garantir l'optimisation du foncier.

2 types d'OAP ont été définies :

- des OAP sectorielles au niveau des zones à urbaniser.
- des OAP thématiques applicables à l'ensemble du territoire, concernant :
 - l'aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique ;
 - le patrimoine architectural et paysager ;
 - l'habitat ;
 - la trame verte et bleue ;
 - les déplacements et mobilités.



■ Les zones U

Les réflexions du présent PLUiH identifient la zone U par rapport aux limites des réseaux existants dans le respect des unités foncières au droit de la trame urbaine existante.

Une ventilation s'est ensuite opérée entre les parties des villes et villages présentant un bâti dense et mitoyen (zone UA), les extensions sous la forme de pavillons individuels (zone UB) et les secteurs d'urbanisation ou de destination répondant à des logiques ou à des besoins plus spécifiques (zone UC pour les secteurs d'habitat collectif ou de logement social, zone UE pour les secteurs d'équipements, zone UJ pour les secteurs de jardin, zone UL pour les secteurs de loisirs, zone UM pour les emprises militaires, zone UT pour les emprises autoroutières, zone UX pour les zones d'activités économiques et zone UY pour les zones industrielles et logistiques).

Ces distinctions sont visibles en termes d'organisation parcellaire, de typologie des constructions et de caractéristiques architecturales et urbanistiques mais également en matière de fonctionnalité de l'usage.

Par définition, les zones urbaines sont suffisamment équipées en termes de réseaux, de voiries et de dessertes pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions au sein des « dents creuses » présentes (terrains nus libres et aptes à recevoir une construction). Ainsi, l'urbanisation pourra se poursuivre dans les zones UA, UB et UC (pour de l'habitat principalement, accompagné des services et activités compatibles avec le cadre résidentiel), UE (pour les équipements), UL (pour les zones de loisirs), UX et UY (pour les activités)... sur les quelques parcelles non construites et encore disponibles. Le traitement de ce potentiel intramuros incite à un renforcement de la densité et de la compacité de la trame urbaine existante.

La délimitation claire de ces zones urbaines permet de modérer la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels en dehors des trames urbaines existantes.

La différenciation de ces différentes zones participe à la mise en place de règles spécifiques d'occupation du sol en fonction de leurs vocations et de leurs caractéristiques existantes afin de préserver les caractéristiques architecturales et organisationnelles. L'unicité de chaque zone est alors préservée, garantissant par la même occasion une cohérence d'ensemble à l'échelle de chaque entité urbaine, qu'il s'agisse d'un bourg-centre ou d'un village.

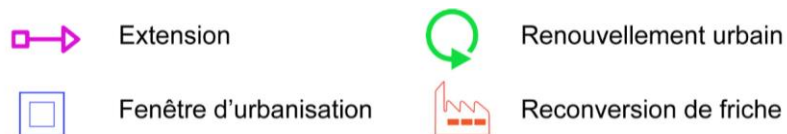
■ Les zones AU

Les réflexions du présent PLUiH identifient les zones 1AU et 2AU par rapport aux projets d'urbanisation des communes. Ces zones constituent des extensions planifiées de l'urbanisation, selon un phasage prédéfini (à court, moyen et long terme).

Eu égard aux potentialités répertoriées de densification et de renouvellement des divers tissus urbain intramuros, les hypothèses d'extensions urbaines à inscrire pour un développement futur de chaque commune sont basés en premier lieu sur la recherche de potentiels fonciers répondant aux besoins communaux, puis en second lieu sur les possibilités de développement urbain extramuros. Ces secteurs d'urbanisation future sont définis au regard des caractéristiques du terrain (accessibilité, réseaux, topographie...) et de l'utilisation du sol (exploitation, couvert forestier...) en préservant au mieux les terres agricoles, forestières et naturelles.

Les zones de développement urbain ont été classées selon un double critère : **les typologies et les caractéristiques paysagères**.

Au niveau des **typologies**, les zones de développement urbain se catégorisent selon cette répartition :



Au niveau des **caractéristiques paysagères**, les zones de développement urbain se répartissent selon **7 familles** :

- 1 Intégration dans la trame urbaine, en fermeture d'une fenêtre d'urbanisation
- 2 Extension d'une zone urbaine existante, en continuité de l'enveloppe urbaine
- 3 Extension en entrée de bourg
- 4 Extension répondant à une logique d'impasse
- 5 Urbanisation sur des espaces en coteaux (boisés ou pentus)
- 6 Urbanisation en fond de vallons
- 7 Extension ex-nihilo

Il en est de même pour le développement et l'essor de l'activité commerciale, artisanale et industrielle via les zones 1AUX et 1AUYK qui prévoient les contours du développement à vocation exclusivement économique et industriel.



Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** ont été définies pour chaque zone 1AU ou 1AUX.

Pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation résidentielle, la densité bâtie minimum attendue par strate de commune (rang) dans l'armature territoriale est la suivante :

Cœur d'agglomération	Toul	1
	Dommartin-les-Toul	2
	Ecrouves	2
Côtes de Toul 1	Foug	3
	Trondes	6
	Lay-St-Rémy	6
	Laneuveville-derrière-Foug	6
	Gondreville	4
Boucles de la Moselle 1	Bois-de-Haye (ex Velaine-en-Haye)	4
	Bois-de-Haye (ex Sexey-les-Bois)	4
	Villey-St-Etienne	5
	Aingeray	6
	Francheville	6
	Jaillon	6
	Fontenoy-sur-Moselle	6
	Chaudeney-sur-Moselle	6
Boucles de la Moselle 2	Villey-le-Sec	6
	Pierre-la-Treiche	6
	Bicqueley	6
	Domgermain	5
Côtes de Toul 2	Charmes la Côte	6
	Choloy-Ménillot	6
	Gye	6
	Pagny-derrière-Barine	6
Côtes de Toul 3	Lagny	6
	Bruley	6
	Lucey	6
	Boucq	6
	Domèvre-en-Haye	4
Plaine de la Woëvre et Plateau de Haye	Andilly	6
	Ansauville	6
	Avrainville	6
	Bouvron	6
	Grosrouvres	6
	Manoncourt-en-Woëvre	6
	Manonville	6
	Ménil-la-Tour	6
	Minorville	6
	Noviant-aux-Près	6
	Royaumeix	6
	Sanzey	6
	Tremblecourt	6

Niveaux de densité du **SCoT Sud 54** et adaptation CC2T :

Objectifs de densité minimum
issus du SCOT Sud 54

Rang 1 : 22 lg/ha

Rang 2 : 18 lg/ha

Rang 3 : 18 lg/ha

Rang 4 : 15 lg/ha

Rang 5 : 15 lg/ha

Rang 6 : 13 lg/ha



ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

COMMUNE	LOCALISATION	SURFACE EN HA	NOMBRE DE ZONES	TYPLOGIE	PHASAGE	CARACTERISTIQUES	OBSERVATIONS	ECHEANCIER
Aingeray	Côte du Four Chemin du Mongambé	0,27 0,23	2	Extension	1AU	7 Extension ex-nihilo	Conversion de terrains boisés et prise en compte de la ligne haute tension à proximité	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Andilly		0	0					
Ansauville		0	0					
Avrainville	Grande Rue	0,33	1	Extension	1AU	2 Extension d'une zone urbaine existante	Consommation de terres agricoles en limite du village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Bicqueley	Rue de Sexey / Rue du Grillot	0,75	1	Extension	1AU	2 Extension d'une zone urbaine existante	Consommation de terres agricoles en périphérie immédiate du village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Bois-de-Haye	Rue de la Commanderie à Sexey-les-Bois	0,76 1,01	2	Extension	1AU	2 Extension d'une zone urbaine existante	Continuité d'un aménagement existant à Sexey-les-Bois	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Boucq	Rue du Trouillon Route de Sanzey	0,90 0,07	2	Fenêtre d'urbanisation	1AU	1 Intégration dans la trame urbaine	Aménagement en franges du bourg, sur des jardins	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Bouvron	Loup Pendu	0,30	1	Extension	1AU	4 Logique d'impasse	Aménagement en continuité de l'existant, en périphérie d'un site agricole en activité	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Bruley	Chemin de Barbaumont	0,90	1	Extension	1AUG	1 Intégration dans la trame urbaine	Aménagement en continuité de l'existant, ayant bénéficié d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) de l'ADEME	Court terme situé entre 0 et 3 ans



							menée dans le PLU communal approuvé en 2020	
Charmes-la-Côte	Rue du Han	0,17	1	Extension	1AU	5 Urbanisation en coteaux	Composition intégrée dans le paysage, à l’abri des cônes de vue	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Chaudeney-sur-Moselle	Les Brascottes	-	1	Extension	UB	1 Intégration dans la trame urbaine	Densification du cœur de bourg en contrebas du cimetière	Court terme situé entre 0 et 3 ans
	Sonfore / Vignes Noël	0,92	1	Extension	1AU	2 Extension d’une zone urbaine existante	Aménagement en continuité de l’enveloppe urbaine pour clore la trame villageoise et marquer la limite avec le paysage agricole	
Choloy-Ménillot	Rue du Gué	0,97	1	Extension	1AU	2 Extension d’une zone urbaine existante	Densification du cœur de bourg, à l’articulation entre les 2 entités villageoises de Choloy et Ménillot	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Domèvre-en-Haye	Rue de la Côte	0,43	1	Extension	1AU	5 Urbanisation en coteaux	Continuité d’un chemin déjà urbanisé, en haut du village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Domgermain	Rue du Munel / Rue de la Rosière	1,79	1	Extension	1AU	7 Extension ex-nihilo	Urbanité dans la continuité de l’existant, dans le prolongement « naturel » du village, pour relier différents quartiers du bourg et les équipements	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Dommartin-lès-Toul	Rue Naglemont	-	1	Renouvellement urbain	UB	1 Intégration dans la trame urbaine	Densification en cœur urbain	
	Lotissement du Luxembourg	3,54	1	Reconversion de friche	1AU		Reconversion de l’ancienne caserne du Luxembourg par le biais	
		3,63	1		2AU			



				Reconversion de friche		② Extension d'une zone urbaine existante	de l'aménagement des tranches 2 et 3 du lotissement existant	Court terme situé entre 0 et 3 ans Moyen terme entre 3 et 6 ans
Écrouves	Clos Barine Rue des Oiseleurs Rue des Pensées Polygone (Espace du Génie)	- - - 4,74	1 1 1	Fenêtre d'urbanisation Fenêtre d'urbanisation Extension Reconversion de friche	UM UM UB 1AU/2AU	① Intégration dans la trame urbaine ① Intégration dans la trame urbaine ② Extension d'une zone urbaine existante	Continuité d'un aménagement existant Mise aux normes en termes d'aménagement d'un secteur partiellement équipé en continuité de l'enveloppe urbaine Réhabilitation d'une friche militaire (mixité sociale et fonctionnelle, déplacements doux)	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Fontenoy-sur-Moselle		0	0					
Foug	Mulne	3,09	1	Extension	1AU	⑦ Extension ex-nihilo	Configuration d'un nouveau quartier en lien avec la trame existante afin de relier différents quartiers du bourg et les équipements (collège, école, salle des fêtes, EPHAD)	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Francheville	Rue de la Terrière	0,36	1	Extension	1AU	③ Extension en entrée de bourg	Continuité de la trame urbaine afin de garantir une compacité de l'enveloppe	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Gondreville	Route de Fontenoy	1,20	1	Extension	1AUG	② Extension d'une zone urbaine existante	Poursuite de la structure urbaine du lotissement voisin, en prolongeant la	Court terme situé entre 0 et 3 ans



							rue des Vergers jusqu'à la route de Fontenoy	
Grosrouvres	Rue du Haut de la Croix	0,11	1	Extension	1AU	2 Extension d'une zone urbaine existante	Aménagement en continuité de l'existant, en sortie de village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Gye		0	0					
Jaillon	Sentier des Vignottes (derrière le château)	0,50	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU	1 Intégration dans la trame urbaine	Densification en cœur urbain	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Lagney		0	0					
Laneuveville-derrière-Foug	Rue Derrière les Maisons Rue des Pâquis	0,12 0,05	2	Extension Fenêtre d'urbanisation	1AU 1AU	2 Extension d'une zone urbaine existante	Continuité d'une zone résidentielle à l'extrémité du village, avec desserte agricole intégrée	Court terme situé entre 0 et 3 ans



Lay-Saint-Remy	Rue de France	-	1	Extension	UB	② Extension d'une zone urbaine existante	Continuité d'une zone résidentielle	Court terme situé entre 0 et 3 ans
	Rue de Trondes	0,23	1	Extension	1AU		Extension face à l'existant sur un terrain agricole	
Lucey	Grande Rue	0,13	1	Extension	1AU	⑤ Urbanisation en coteaux ② Extension d'une zone urbaine existante	Continuité d'une zone résidentielle sur l'arrière de la rue principale	Court terme situé entre 0 et 3 ans
	Place des Pachenottes	0,13	1	Extension	1AU		Comblement de dents creuses dans la trame urbaine	
Manoncourt-en-Woëvre	Bois Chaudé	0,13	1	Extension	1AU	④ Logique d'impasse	Aménagement en continuité de l'existant, à l'arrière du village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Manonville	Aux Conteaux	0,32	1	Extension	1AU	④ Logique d'impasse	Création d'une zone résidentielle sur l'arrière de la rue principale	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Ménil-la-Tour	Rue de l'Orée du Parc	0,56	1	Extension	1AU	② Extension d'une zone urbaine existante	Comblement d'un lotissement existant pour relier 2 rues	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Minorville		0	0					
Noviant-aux-Prés	Place du Champ de Foire	0,33	1	Extension	1AU	④ Logique d'impasse	Aménagement à l'extrémité du village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Pagney-derrière-Barine	Rue du Clos	1,21	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU	① Intégration dans la trame urbaine	Continuité d'une zone résidentielle existante en cœur de village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Pierre-la-Treiche	Aux Jardins des Noyers / Terre l'Evêque	0,70	1	Extension	1AU	⑤	Aménagement en haut du village derrière le cimetière	Court terme situé entre 0 et 3 ans



						Urbanisation en coteaux		
Royaumeix	Rue Edison	0,54	1	Extension	1AU	④ Logique d'impasse	Continuité d'une zone résidentielle	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Sanzey		0	0					
Toul	Gama	13,45	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU/2AU	① Intégration dans la trame urbaine	Continuité de zones résidentielles en cœur de ville (densification) et en entrée de ville (extension)	Court terme situé entre 0 et 3 ans
	Perele	2,64	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU			
	Bonnadon	1,30	1	Reconversion de friche	1AU			
	Valcourt	0,73	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU	② Extension d'une zone urbaine existante		
	Village St Michel	-	1	Extension	UB			
	Patton	1,78	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU			
	Chemin de Bruley	-	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU			
	Cyfflé / Sylvestre Baran	0,11	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU	④ Logique d'impasse		
	Chemin de St Jacques	0,33	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU			
				Fenêtre d'urbanisation				
Tremblecourt	Rue de la Distillerie	0,24	1	Extension	1AU	② Extension d'une zone urbaine existante	Aménagement en haut du village	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Trondes	Rue de la Boudière	0,64	1	Extension	1AU	③	Prise en compte de la zone humide à l'arrière de ce lotissement	Court terme situé entre 0 et 3 ans



						Extension en entrée de bourg		
Villey-le-Sec	Rue du Fort	0,52	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU	1 Intégration dans la trame urbaine	Comblement des jardins à l'arrière de la trame urbaine, dans l'emprise du fort	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Villey-Saint- Étienne	Aux Corvées	1,98	1	Fenêtre d'urbanisation	1AU	1 Intégration dans la trame urbaine	Intégration de la zone au fonctionnement urbain du village et intégration du quartier dans son environnement paysager	Court terme situé entre 0 et 3 ans



ZONES A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE

COMMUNE	LOCALISATION	SURFACE EN HA	NOMBRE DE ZONES	TYPOLOGIE	PHASAGE	CARACTERISTIQUES	OBSERVATIONS	ECHEANCIER
Lagney	Micro zone artisanale en prolongement de l'existant	0,19	1	Extension	1AUX	② Extension d'une zone urbaine existante	Aménagement à l'arrière de la rue principale (en second rideau)	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Toul	Pôle Industriel Toul-Europe (PITE)	13,38	1	Reconversion de friche	1AUX	② Extension d'une zone urbaine existante	Projet INSERRE et accueil potentiel de nouveaux industriels sur le PITE	Court terme situé entre 0 et 3 ans
Villey-Saint-Étienne	Justice (Kimberly-Clark)	19,21	1	Extension	1AUYK	⑦ Extension ex-nihilo	Extension potentielle de l'usine existante	Court terme situé entre 0 et 3 ans

Spatialement, les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont positionnées dans le **respect de l'armature territoriale**, principalement dans les communes bénéficiant d'une stature parmi les plus hautes (conurbation, bourg-centre et pôles relais), et le long du corridor urbain de la CC2T.

Les zones à urbaniser à vocation économique s'égrènent également **le long du corridor** pour les plus vastes et les plus importantes, et dans la plaine de la Woëvre pour celles à rayonnement plus local.



LEGENDE

- ARMATURE TERRITORIALE**
-  Ville-centre
 -  Pôles d'agglomération
 -  Bourg-centre
 -  Pôles relais
 -  Communes rurales premier support du maillage territorial
 -  Corridor urbain
 -  Principaux axes routiers

Zones à urbaniser destinées à l'habitat (en ha) :

-  Supérieures à 10
-  Entre 5 et 9,99
-  Entre 2 et 4,99
-  Entre 1 et 1,99
-  Entre 0 et 0,9
-  0

Zones à urbaniser destinées à l'activité (en ha) :

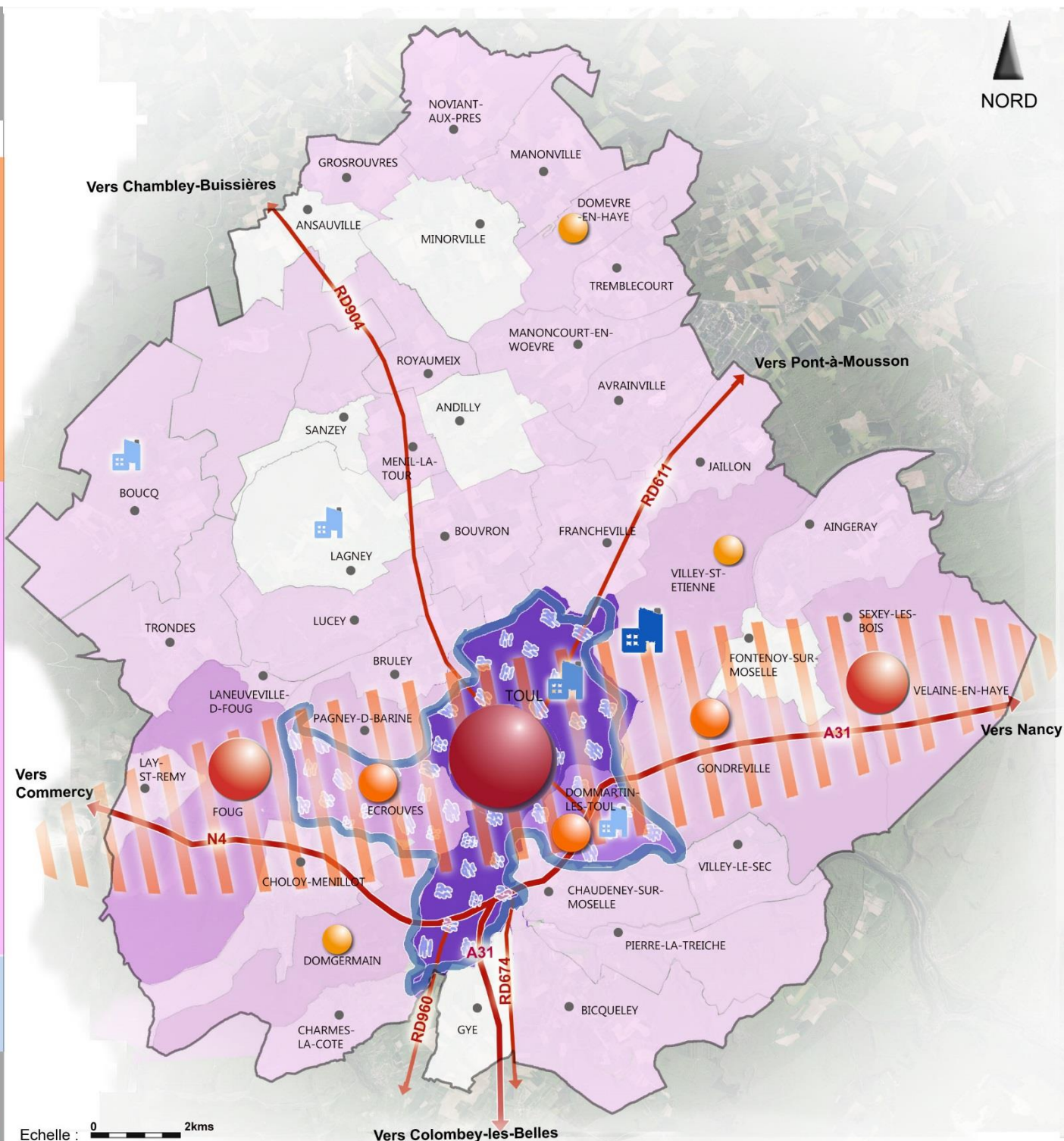
-  Supérieure à 20
-  Entre 2 et 19,99
-  Entre 0 et 1,99

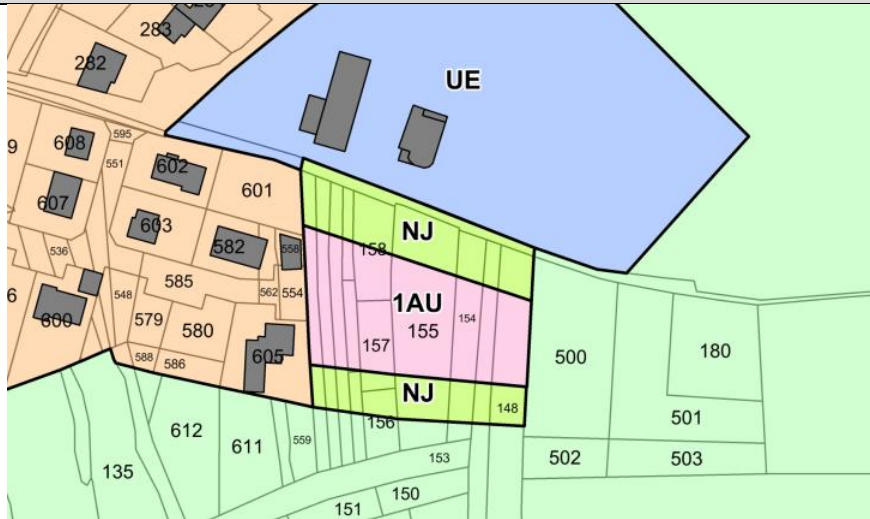
- FRICHES**
- dont  Renouvellement urbain sur friches

ARMATURE TERRITORIALE

REPARTITION DES ZONES A URBANISER (1AU/2AU)

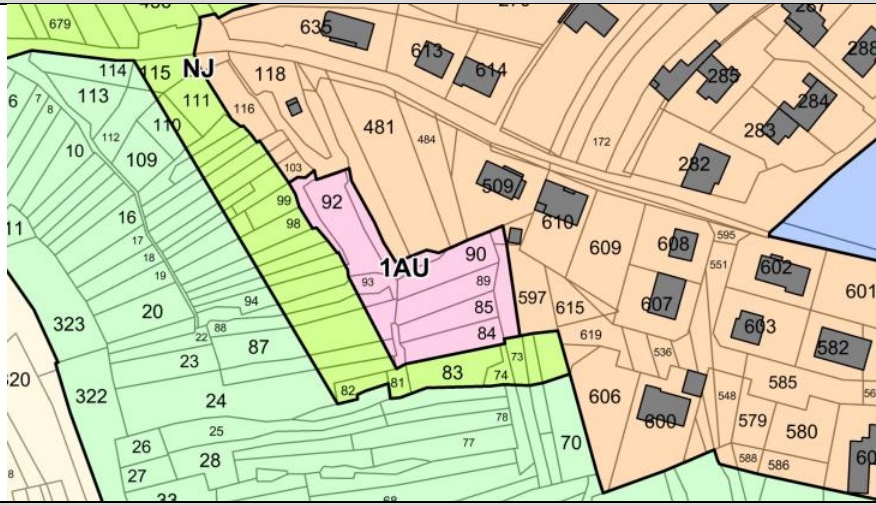
FRICHES



Commune : AINGERAY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,27 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Boisement : 0,08 ha Prairie de fauche : 0,06 ha Zone urbaine : 0,14 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Forêt de protection de la Haye à proximité Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles du SRCE de Lorraine Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest et zone UE au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : Ligne électrique 225Kv à proximité de la zone
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection immédiat et rapproché
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa faible Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un site industriel (BASIAS / BASOL) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (oiseaux notamment) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone en continuité du lotissement actuel, nécessaire pour assurer l'accueil de nouvelle population dans le village (en plus des dents creuses) et pour pérenniser l'école qui est toute proche.



Commune : AINGERAY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,23 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Boisement : 0,14 ha Zone urbaine : 0,09 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Forêt de protection de la Haye à proximité Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles du SRCE de Lorraine Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	

Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest et zone UE au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa faible Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un site industriel (BASIAS / BASOL) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (oiseaux notamment) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone également en continuité du lotissement actuel, nécessaire pour assurer l'accueil de nouvelle population dans le village (en plus des dents creuses) et pour pérenniser l'école qui est toute proche.



Commune : AVRAINVILLE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,33 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Pâturage mésophile : 0,09 ha Zone urbaine : 0,24 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

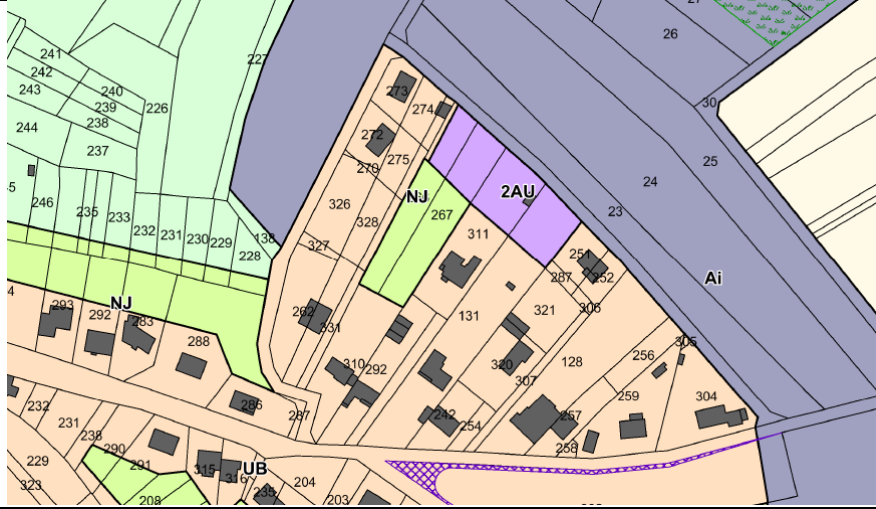
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA et zone UB) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Projet de périmètre
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Jeunes arbres peu favorables à la reproduction des oiseaux Peu d'impact sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone en entrée de village destinée à accueillir 3 constructions et permettant de restructurer l'entrée de village tout en affirmant les limites de l'urbanisation le long de la route principale.



Commune : BICQUELEY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,75 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,42 ha Culture : 0,33 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : nul à faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord et au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes du château de Bicqueley inscrit Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection éloigné
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : / Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : RD674 classée à grande circulation et en catégorie 3 (100 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Impact nul : cultures Aucune structure paysagère favorable aux espèces protégées.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone en continuité de l'enveloppe urbaine existante destinée à créer une articulation entre deux « quartiers » du village, tout en structurant l'entrée de village à l'Est.



Commune : BICQUELEY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
2AU	0,25 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,25 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	

Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes du château de Bicqueley inscrit Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection éloigné
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : / Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Quelques arbres, peu d'impact sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone en arrière-plan de la trame pavillonnaire existante, accessible par un chemin de desserte qui contourne le village, et destinée à densifier l'îlot bâti et à rentabiliser l'espace déjà artificialisé.



Commune : BOIS-DE-HAYE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	1,01 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,96 ha Culture : 0,04 ha Pâturage : 0,01 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : faible à nul	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'habitat favorable aux espèces protégées
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone en continuité de l'enveloppe urbaine existante, destinée à créer une poche d'urbanisation nouvelle en extension dans un secteur très recherché par les familles, dans un cadre de vie à la fois résidentiel et paisible à la campagne.



Commune : BOIS-DE-HAYE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,76 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Prairie : 0,75 ha Zone urbaine : 0,01 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'habitat favorable
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone en continuité de l'enveloppe urbaine existante, destinée à créer une poche d'urbanisation nouvelle en extension dans un secteur très recherché par les familles, dans un cadre de vie à la fois résidentiel et paisible à la campagne.

Commune : BOIS-DE-HAYE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
2AU	0,64 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,28 ha Prairie de fauche : 0,27 ha Pâturage : 0,08 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen au Nord de la zone Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	

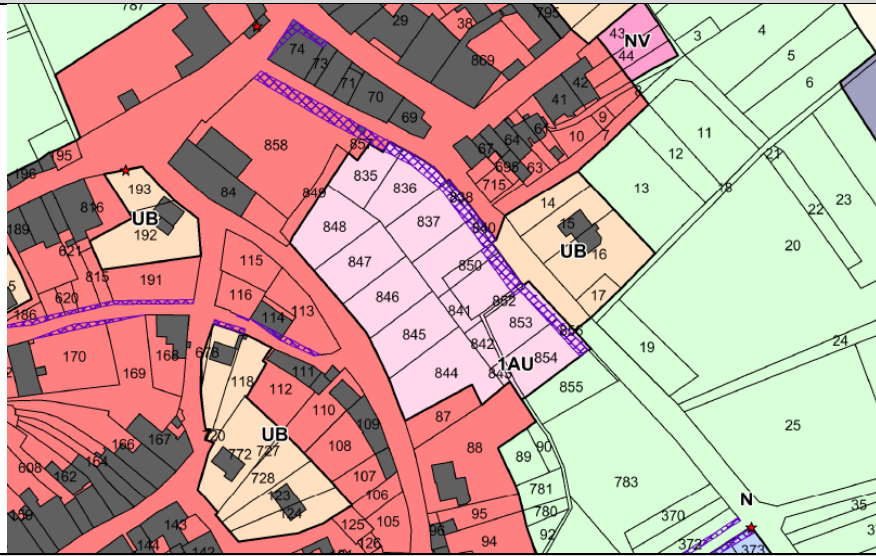
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Est) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : / Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Quelques arbres, risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des arbres. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone en comblement de l'enveloppe urbaine existante, destinée à créer une poche d'urbanisation nouvelle en extension dans un secteur très recherché par les familles, dans un cadre de vie à la fois résidentiel et paisible à la campagne.



Commune : BOIS-DE-HAYE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
2AU	0,95 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,90 ha Culture : 0,05 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) à l'extrême Sud Niveau d'enjeu : nul	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Est) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
/
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone en pourtour immédiat de l'enveloppe urbaine existante, destinée à créer un linéaire d'urbanisation nouvelle en extension dans un secteur très recherché par les familles.



Commune : BOUCQ	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,90 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,22 ha Prairie de fauche : 0,68 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles du SRCE de Lorraine Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen à l'Est de la zone Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA et UB) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone naturelle disponible en plein cœur de bourg, mise à profit pour permettre l'accueil de population nouvelle et qui permet en plus la requalification et la sécurisation de l'entrée de bourg au Sud.



Commune : BOUCQ	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,07 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,07 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles du SRCE de Lorraine Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA et UB) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux débordements de nappe et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone 1AU sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Extension des possibilités d'accueil d'habitat sur la route de Sanzey.

Commune : BOUVRON	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,30 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Pâture mésophile : 0,25 ha Boisement : 0,04 ha Zone urbaine : 0,01 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest et au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre éloigné en projet
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone résidentielle permettant l'aboutissement et la rentabilisation d'un chemin existant, ainsi que le désenclavement à terme de celui-ci et l'aménagement d'un espace de stationnement paysager pour les visiteurs et les promeneurs au Nord de la zone urbaine.



Commune : BRULEY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,89 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,49 ha Mosaïque de vergers : 0,40 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité. Il se situe dans un réservoir de biodiversité du SRCE de Lorraine et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles. Il se situe également dans un réservoir de biodiversité des sous-trames thermophile et forestière du PNRL (ZNIEFF : Gîtes à chiroptères d'Ecouves à Lagny) Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UJ à l'Ouest et UB à l'Est et au Sud), entouré de zone NJ Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes de la chapelle Notre-Dame du Rosaire inscrite et à l'extrémité Sud-Ouest dans le périmètre de la chapelle du cimetière inscrite Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Zone pensée selon les principes de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) dans l'ancien PLU de la commune et qui met à profit un chemin de défrèvement pour créer une nouvelle rue au village, tout en permettant l'accueil de logements mitoyens et économes en espaces, et en assurant la continuité du parcours résidentiel sur le village.

Commune : CHARMES-LA-COTE

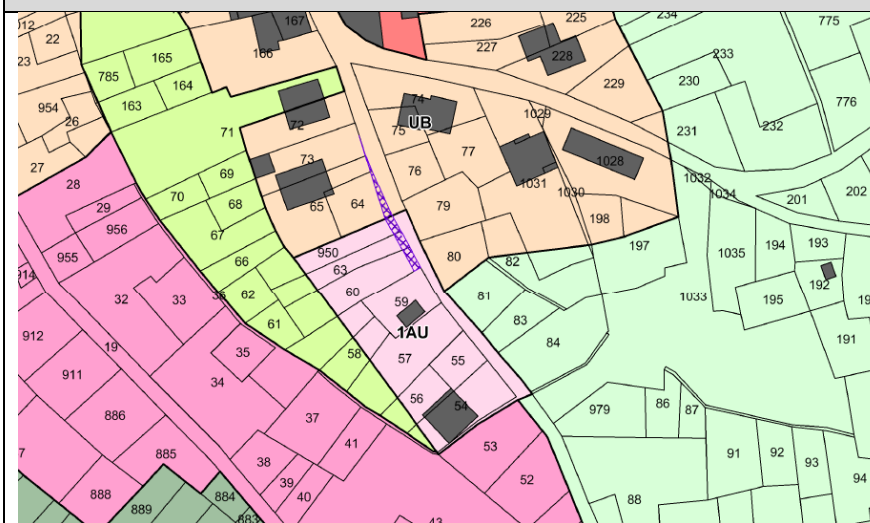
Zonage proposé par le PLUi

Surface

1AU

0,17 ha

Cartographie



Contexte écologique et enjeux sur la zone

Occupation du sol :

Zone urbaine : 0,17 ha

Zonages réglementaires ou d'inventaires : /

Éléments remarquables du paysage : /

Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine)

Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine et est traversé par des corridors écologiques des milieux forestiers et thermophiles.

Niveau d'enjeu : faible

Zones humides

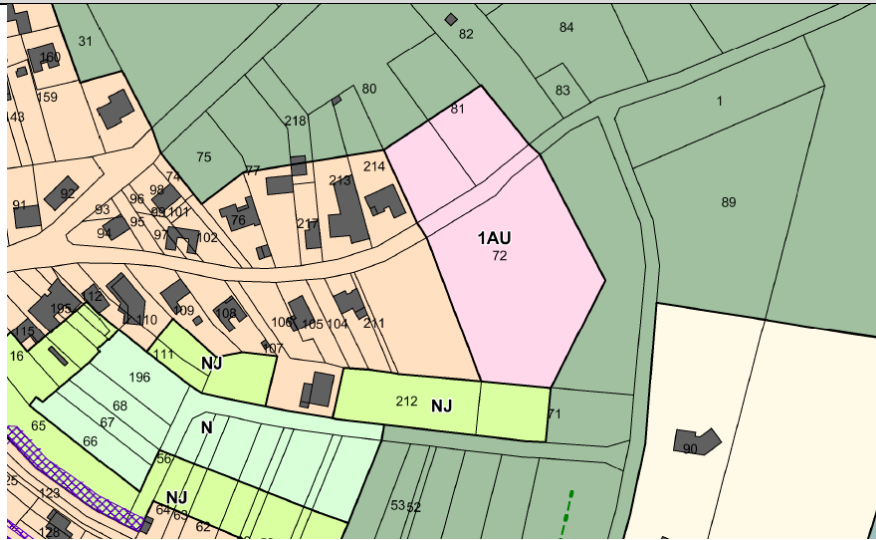
ZHP du CEREMA : Faible

Zone humide effective : absence



Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : Présence d'un aléa cavité Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Quelques arbres, peu d'impact sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone en extension située sur les hauteurs du village, s'intégrant dans le paysage des côtes et permettant l'implantation de 2 constructions nouvelles, en plus du hangar agricole déjà présent.



Commune : CHAUDENEY-SUR-MOSELLE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,92 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,26 ha Espace vert : 0,22 ha Pâturage mésophile : 0,22 ha Prairie de fauche : 0,19 ha Boisement : 0,03 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine et est traversé par des corridors écologiques des milieux forestiers et thermophiles. Niveau d'enjeu : moyen	

Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : Faisceau de protection contre les obstacles (PT2)
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave au Sud de la zone Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Présence d'habitats d'espèces protégées (oiseaux notamment) Risque d'impacts sur les espèces protégées (oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.



Justifications de l'intérêt de cette zone

Zone en sortie de bourg, visant à asseoir la limite orientale de l'urbanisation et à encadrer l'accueil de quelques résidences supplémentaires dans la continuité de l'existant, dans un secteur urbain assez plébiscité par les résidents.

Commune : CHOLOY-MENILLOT

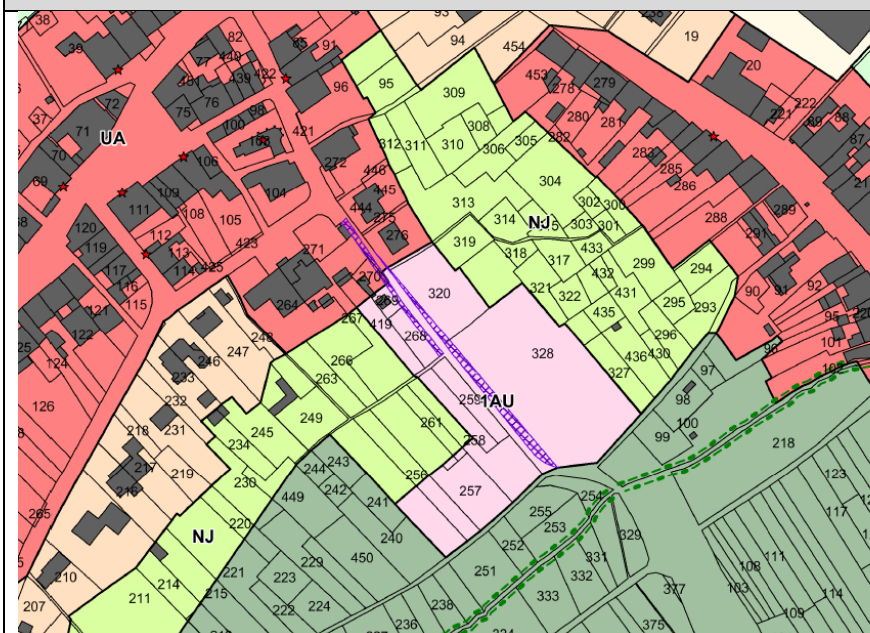
Zonage proposé par le PLUi

Surface

1AU

0,97 ha

Cartographie



Contexte écologique et enjeux sur la zone

Occupation du sol :

Mosaïque de vergers : 0,43 ha

Pâture mésophile : 0,42 ha

Zone urbaine : 0,09 ha

Zonages réglementaires ou d'inventaires : /

Eléments remarquables du paysage : /

Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine)

Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique et un réservoir de biodiversité linéaire du SRCE de Lorraine.

Niveau d'enjeu : moyen



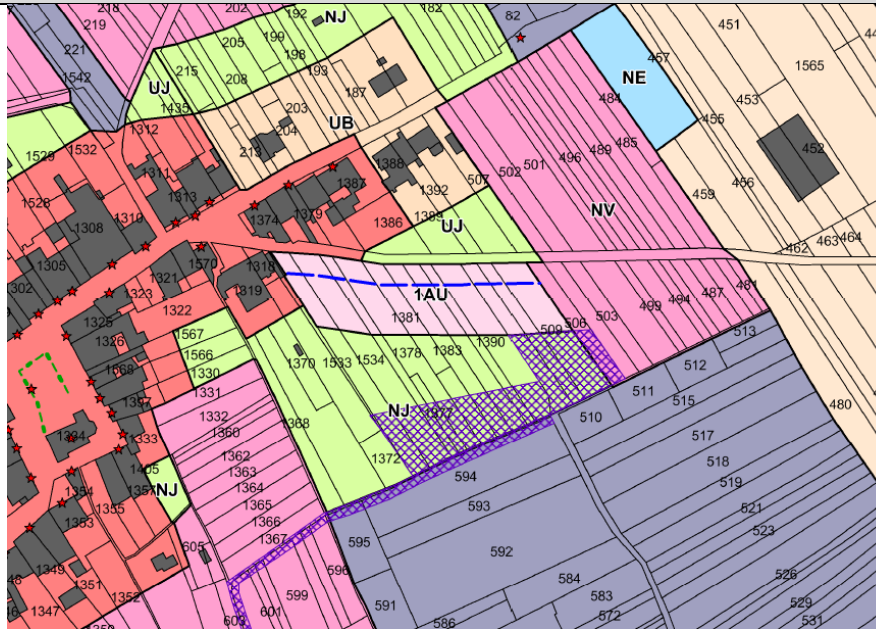
Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA au Nord-Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes du château de Choloy inscrit Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : Zone de protection contre les perturbations électromagnétiques
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Vergers de production (basses tiges) peu favorables à la présence d'espèces protégées L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.

Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Zone urbaine en devenir à l'articulation entre Choloy et Ménillot, destinée à accueillir du résidentiel, de l'habitat groupé, une aire de loisirs et des cheminements doux en complément des aménités dont dispose déjà le bourg.



Commune : DOMEVRE-EN-HAYE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,43 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,43 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	

Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA à l'Ouest et UJ au Nord)
Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : /
Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise
Autres servitudes : /

Préservation ressources

Ressource en eau (captage AEP) : /

Risques naturels et industriels

Risques naturels :

Risque d'inondation : /
 Mouvements de terrain : /
 Risque sismique : Très faible
 Remontée de nappe : /
 Cavités : /
 Retrait et gonflement des argiles : Aléa faible

Risques industriels :

Présence d'une ICPE à moins de 500 m : /
 Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : /
 Nuisances sonores : /

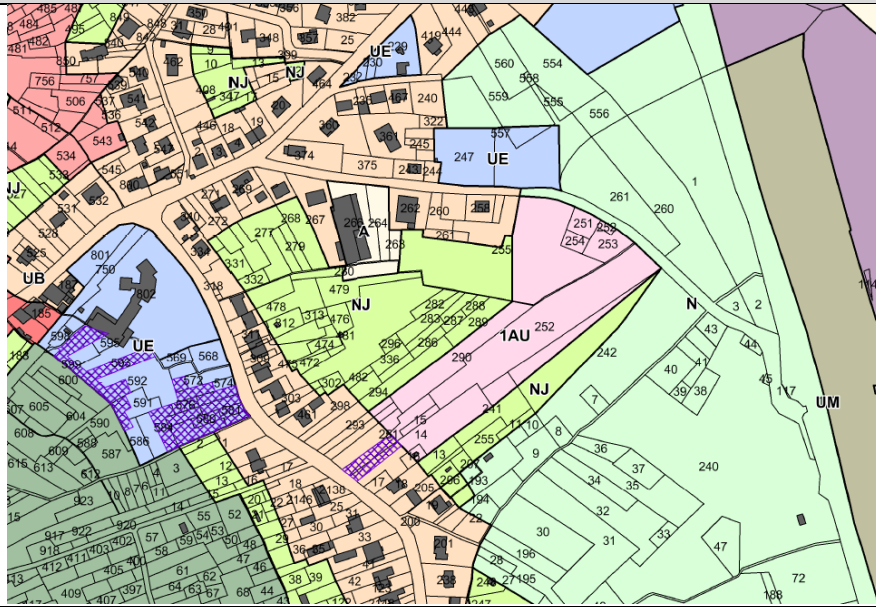
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées
 Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Petite zone résidentielle pensée pour s'intégrer dans le paysage des côtes et pour apporter un cadre de vie agréable et bucolique aux nouveaux habitants, grâce à l'aménagement d'un verger communal limitrophe à l'opération, d'un parking collectif pour les résidents et de cheminements doux vers le centre-bourg où l'on trouve des commerces et des services de proximité.



Commune : DOMGERMAIN	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	1,79 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Prairie de fauche : 1,10 ha Pâture mésophile : 0,38 ha Fourrés : 0,27 ha Friche herbacée : 0,04 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) et se situe en marge d'un corridor écologique des milieux thermophiles. Niveau d'enjeu : moyen à fort	

Zones humides
ZHP du CEREMA : Moyen Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux débordements de nappe au Sud et aux inondations de cave au Nord. Elle fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : ligne ferroviaire n°32 qui fait partie des voies classées en catégorie 1 (300 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (oiseaux notamment) et leurs habitats : destruction des fourrés, boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.

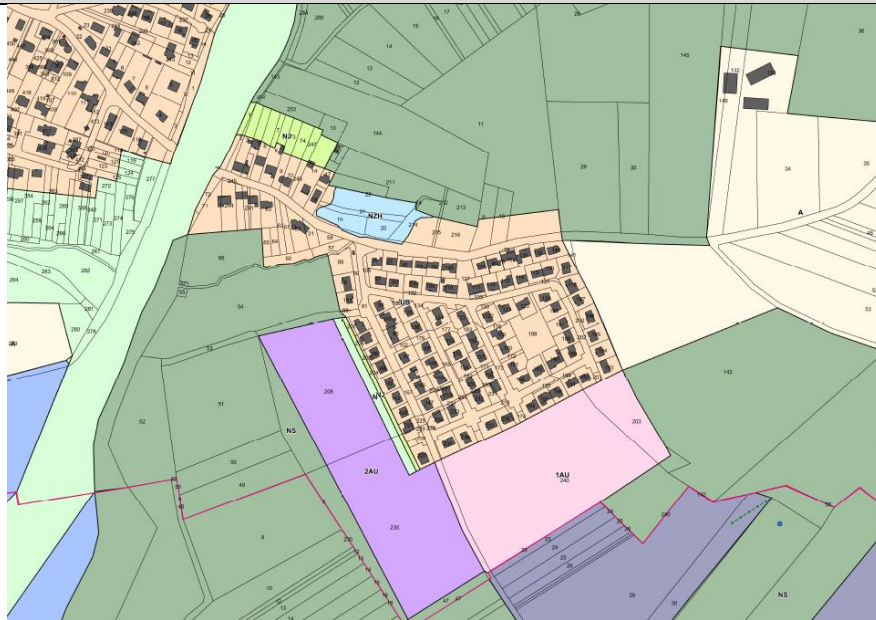


Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Vaste zone résidentielle en projet, tournée vers un axe viaire central dédié à l'accueil de constructions nouvelles (habitat individuel et habitat groupé/collectif) et permettant de créer un bouclage vers les équipements publics communaux (école, salle des fêtes, résidence seniors, cimetière) très présents sur le bas du bourg.



Commune : DOMMARTIN-LES-TOUL	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	3,54 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Boisement : 3,34 ha Zone urbaine : 0,08 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles. Un corridor fonctionnel du continuum chiroptère est présent sur la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : moyen à fort	

Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement au Nord de la zone Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : / Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Reconversion d'une ancienne friche militaire en une vaste zone résidentielle, en « homothétie » du lotissement du Luxembourg actuel (tranche 1), permettant de réaliser sur une friche militaire, une extension phasée (tranche 2) de l'urbanisation future dont la commune a besoin pour asseoir sa stature territoriale dans le bassin de vie toulais.

Commune : DOMMARTIN-LES-TOUL

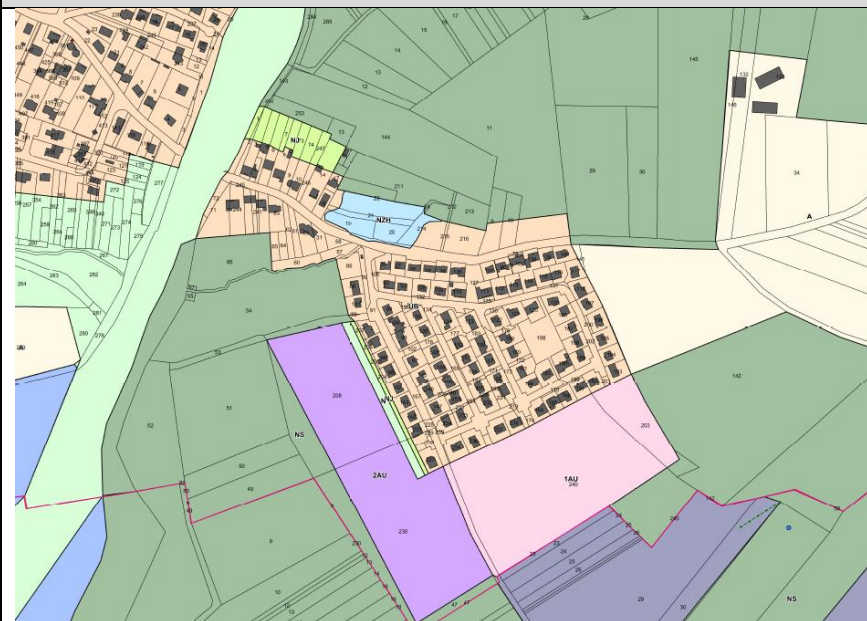
Zonage proposé par le PLUi

Surface

2AU

3,63 ha

Cartographie



Contexte écologique et enjeux sur la zone

Occupation du sol :

Pâturage mésophile : 3,33 ha

Boisement : 0,27 ha

Zonages réglementaires ou d'inventaires : /

Eléments remarquables du paysage : /

Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine)

Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles.

Un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser

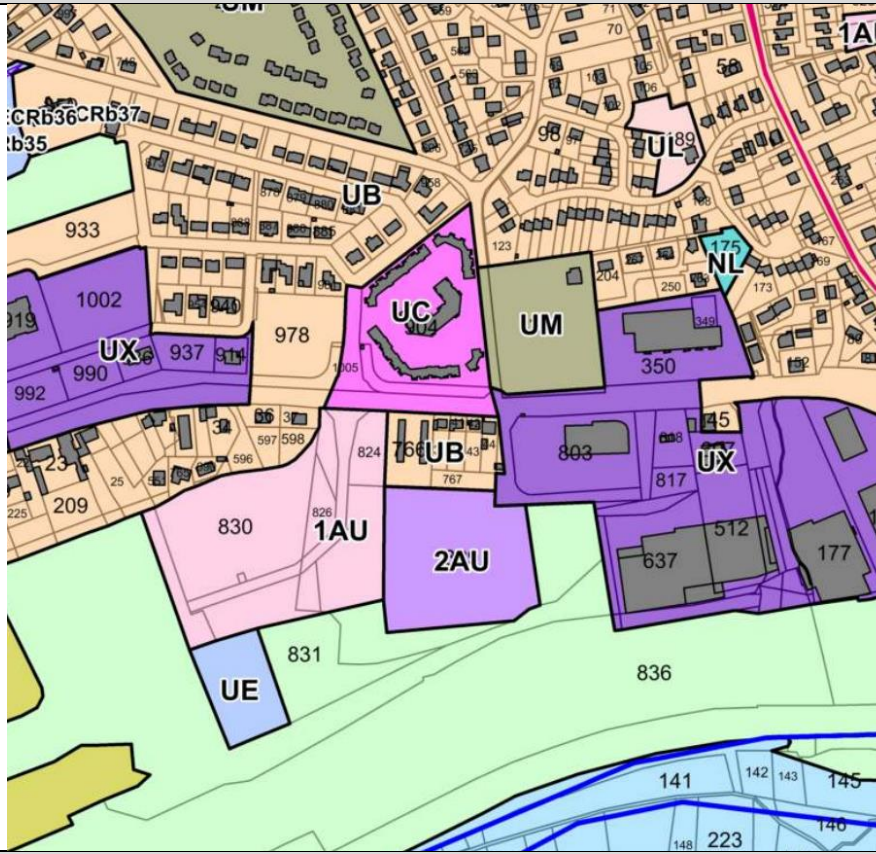
Niveau d'enjeu : moyen à fort



Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord et 1AU à l'Est) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : Autoroute A31 qui fait partie des voies classées en catégorie 1 (300 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone
Reconversion d'une ancienne friche militaire en une vaste zone résidentielle, en « homothétie » du lotissement du Luxembourg actuel (tranche 1), permettant de réaliser sur une friche militaire, une extension phasée (tranche 3) de l'urbanisation future dont la commune a besoin pour asseoir sa stature territoriale dans le bassin de vie toulousain.

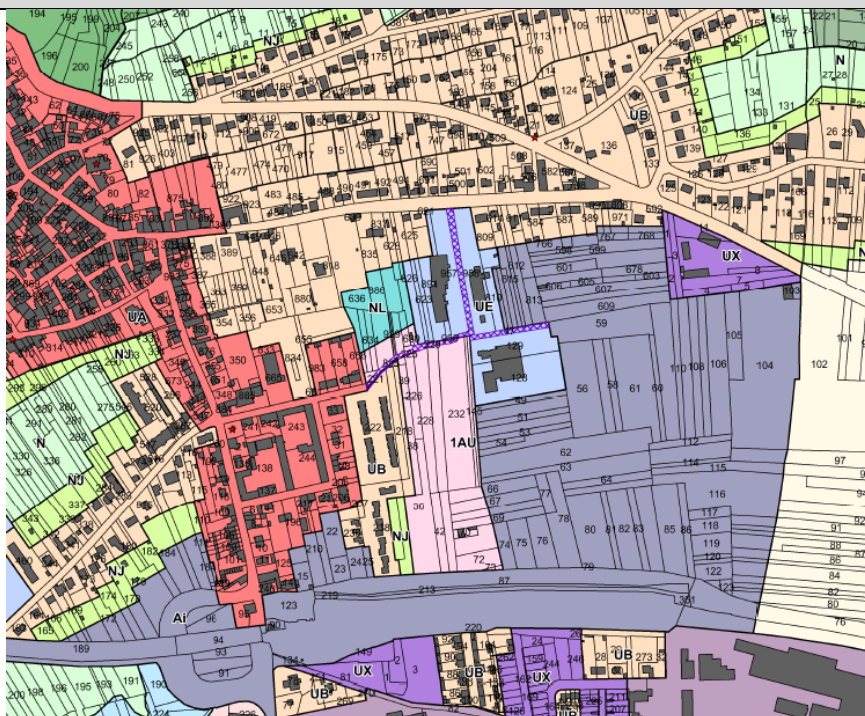


Commune : ECROUVES	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU + 2AU	4,74 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Espace vert : 4,67 ha Zone urbaine : 0,06 ha Boisement : 0,01 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : /	

Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : faible
Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible et moyen Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zones UB et UC au Nord et zone UE au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa faible et moyen Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement au Sud-Est Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : RD400 classée route à grande circulation et en catégorie 4 (30 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure) Ligne ferroviaire n°32 qui fait partie des voies classées en catégorie 1 (300 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure) et n°70 qui fait partie des voies classées en catégorie 3 (100 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Reconversion d'une ancienne friche militaire et requalification de l'Espace du Génie porté par la CC2T pour en faire un vaste éco-quartier tourné vers l'habitat qualitatif, les espaces verts, les mobilités douces et la multifonctionnalité des espaces urbains.
 41439.41m² Nombre de logements : 74 logements Densité 18 logements/hectare Commune d'Écrouves Eco quartier du Polygone SCENARIO 1 Plan-masse de l'avant-projet du quartier fait par URBICUS pour le maître d'ouvrage SOLOREM qui accompagne la commune d'Écrouves et la CC2T

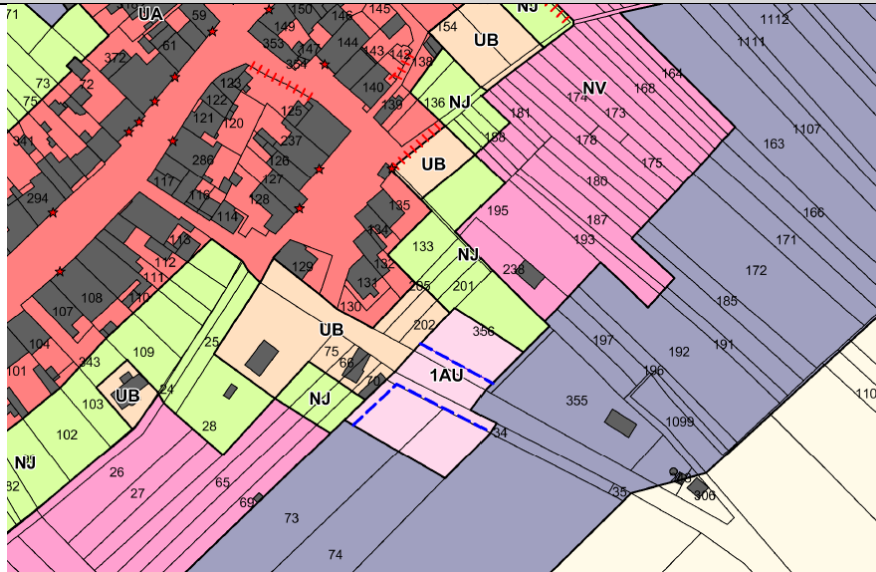
Commune : FOUG	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	3,09 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Culture : 2,36 ha Zone urbaine : 0,34 ha Mosaïque de vergers : 0,39 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse en limite la zone à urbaniser	



Niveau d'enjeu : faible
Zones humides
ZHP du CEREMA : Moyen et fort au Sud-Ouest de la zone Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest et zone UE au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes de la maison Kayser classée Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : Protection contre les obstacles (faisceau)
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux débordements de nappe et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : ligne ferroviaire n°70 qui fait partie des voies classées en catégorie 3 (100 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.

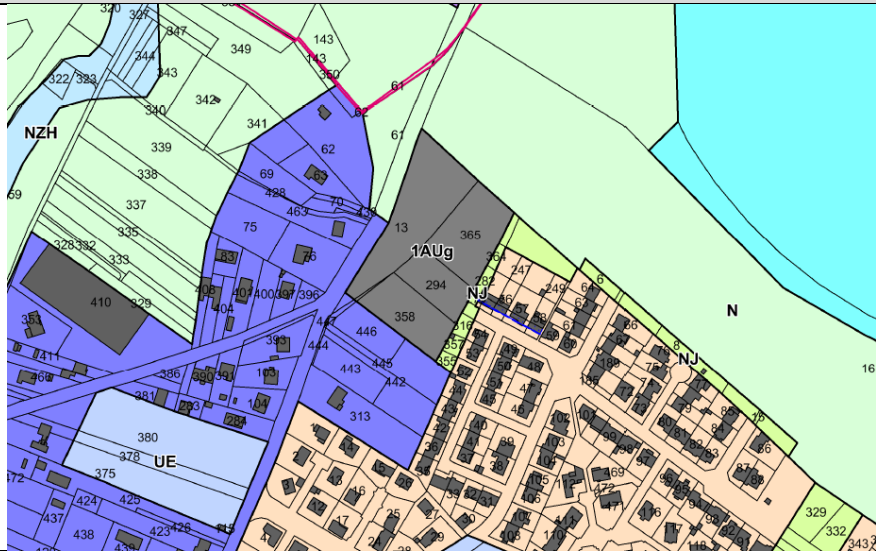
Justifications de l'intérêt de cette zone
Vaste zone résidentielle en projet, destinée à recevoir, en complément des nombreux équipements déjà présents sur le bourg, de l'habitat collectif, individuel et groupé dans un cadre urbain et paysager qui s'appuie sur les grandes lignes du tracé viaire existant.



Commune : FRANCHEVILLE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,36 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Cultures : 0,18 ha Prairie de fauche : 0,10 ha Zone urbaine : 0,05 ha Mosaïque de vergers : 0,02 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	

ZHP du CEREMA : Faible Zone humide avérée : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection immédiat et rapproché
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et elle fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone d'entrée dans le village, structurant la « porte » de Francheville et « échelonnant » l'urbanisation nouvelle jusqu'au cœur de village (effet entonnoir créant un resserrement visuel).



Commune : GONDREVILLE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AUg	1,20 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Cultures : 1,16 ha Fourrés : 0,04 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UBg au Sud-Ouest)	

Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : /
Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise
Autres servitudes : /

Préservation ressources

Ressource en eau (captage AEP) : /

Risques naturels et industriels

Risques naturels :

Risque d'inondation : /
Mouvements de terrain : /
Risque sismique : Très faible
Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave au Nord.
Cavités : /
Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen

Risques industriels :

Présence d'une ICPE à moins de 500 m : /
Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : /
Nuisances sonores : /

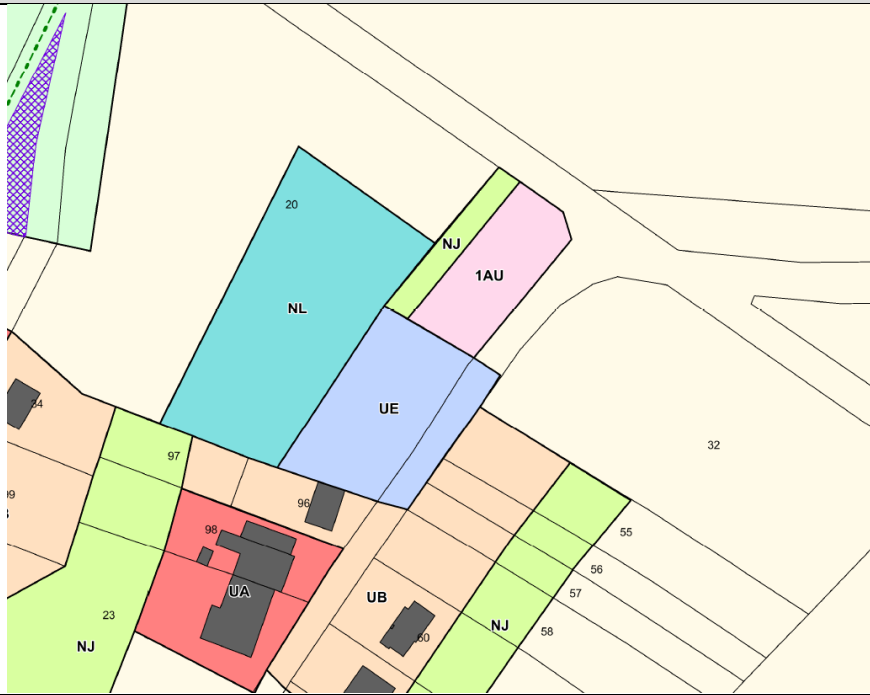
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Risque d'impacts sur les espèces protégées (oiseaux) et leurs habitats : destruction des fourrés.
L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.
Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

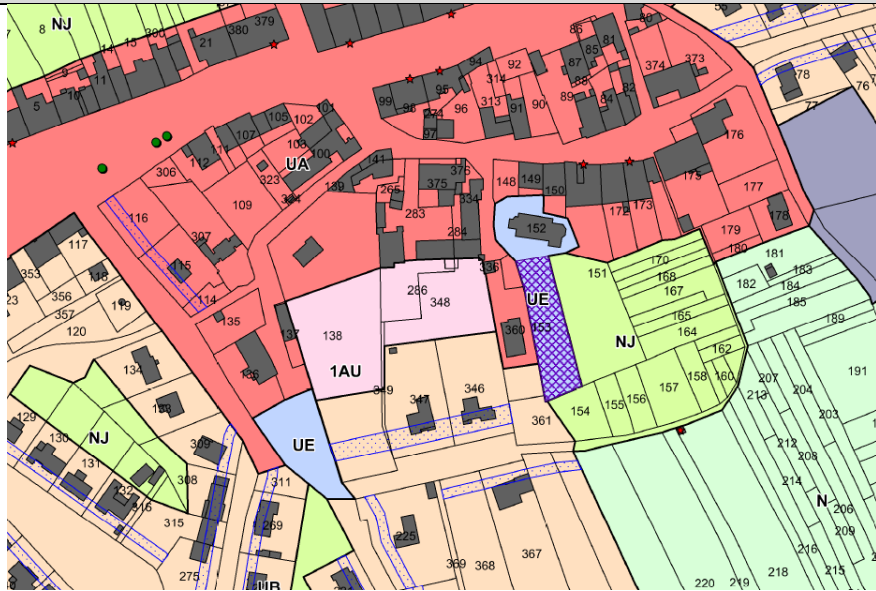
Continuité logique de l'urbanisation pavillonnaire voisine, permettant en plus de gérer la question de l'entrée de ville depuis Fontenoy, de maintenir des cheminements piétons jusqu'au merlon et de doter la commune d'une zone d'extension urbaine mêlant habitat individuel et logements adaptés aux seniors par exemple.



Commune : GROSROUVRES	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,11 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Pâturage mésophile : 0,11 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : faible	

Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UE au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave au Nord de la zone Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pâturages continus à faible valeur écologique
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone d'extension pavillonnaire, dans la continuité de l'existant, après le cimetière, en limite Nord de la trame bâtie, pour permettre l'arrivée d'une ou 2 familles en plus des quelques dents creuses à combler.
Commune : JAILLON



Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,50 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,50 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide avérée : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (entre la zone UA au Nord et UB au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection en projet
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : / Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Fermeture d'une fenêtre d'urbanisation en cœur de village, sur les ruines de l'ancien château de Jaillon, et mise à profit de cet espace en cœur d'ilot pour densifier la trame urbaine et offrir de nouvelles places à bâtir non loin des espaces communaux.



Commune : LAGNEY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AUX	0,19 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,19 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) et se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique. Il se situe également dans un réservoir de biodiversité des sous-trames thermophile et forestière du PNRL (ZNIEFF : Gîtes à chiroptères d'Ecrouves à Lagny) Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide avérée : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA au Nord-Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave à l'Est et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Micro zone artisanale exclusivement dédiée à l'implantation d'une entreprise locale désireuse de se délocaliser et de s'étendre légèrement.



Commune : LANEUVEVILLE-DERRIERE-FOUG	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,12 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Mosaïque de vergers : 0,12 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Il est traversé par des corridors écologiques des milieux alluviaux et humides, forestiers et thermophiles. Niveau d'enjeu : faible	

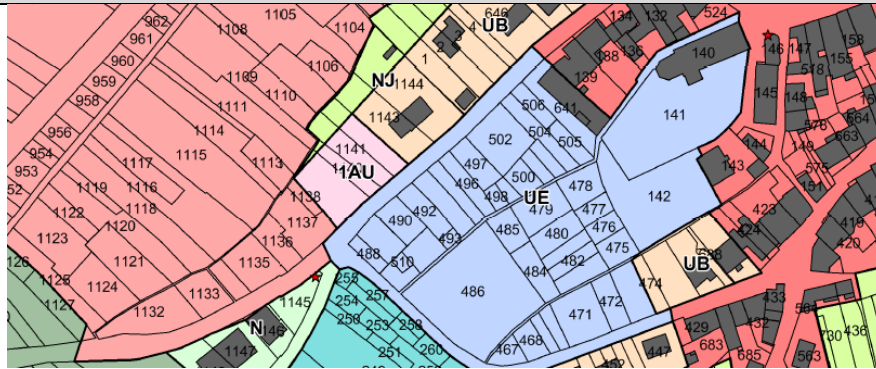
Zones humides
ZHP du CEREMA : Fort Zone humide avérée : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : Séparée de la zone UA située au Sud par une zone NJ Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave à l'Est et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Micro zone à urbaniser destinée à recevoir 2 constructions neuves en complément du peu de capacités intramuros en termes de potentiel urbain que possède la commune.



Commune : LAY-SAINT-REMY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,23 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Mosaïque de vergers : 0,20 ha Zone urbaine : 0,03 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Il est traversé par des corridors écologiques des milieux alluviaux et humides et forestiers. Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen et fort à l'extrémité Ouest Zone humide avérée : absence	

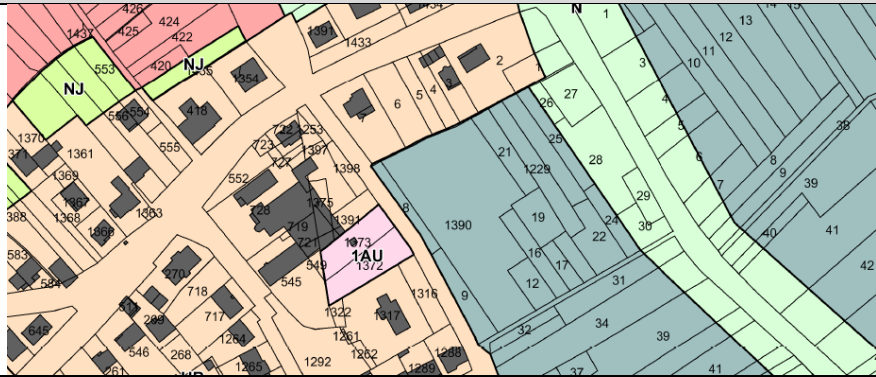
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Sud et à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : / Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des arbres. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Micro zone à urbaniser destinée à recevoir quelques constructions neuves en entrée de bourg, face à une urbanisation linéaire préexistante.



Commune : LUCEY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,13 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Mosaïque de vergers : 0,13 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles. Le secteur se situe également dans un réservoir de biodiversité des sous-trames thermophile et forestière du PNRL (ZNIEFF : Gîtes à chiroptères d'Ecrouves à Lagney) et un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen Zone humide avérée : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Est et zones UE au Sud-Est) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des arbres. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Micro zone à urbaniser destinée à recevoir 2 constructions neuves au bout de la trame villageoise, en face de la zone de loisirs communale.



Commune : LUCEY	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,13 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,13 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) et se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine Le secteur se situe également dans un réservoir de biodiversité des sous-trames thermophile et forestière du PNRL (ZNIEFF : Gîtes à chiroptères d'Ecrouves à Lagney) Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen et fort Zone humide avérée : absence	
Contexte urbain et paysager	
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB de part et d'autre) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise	

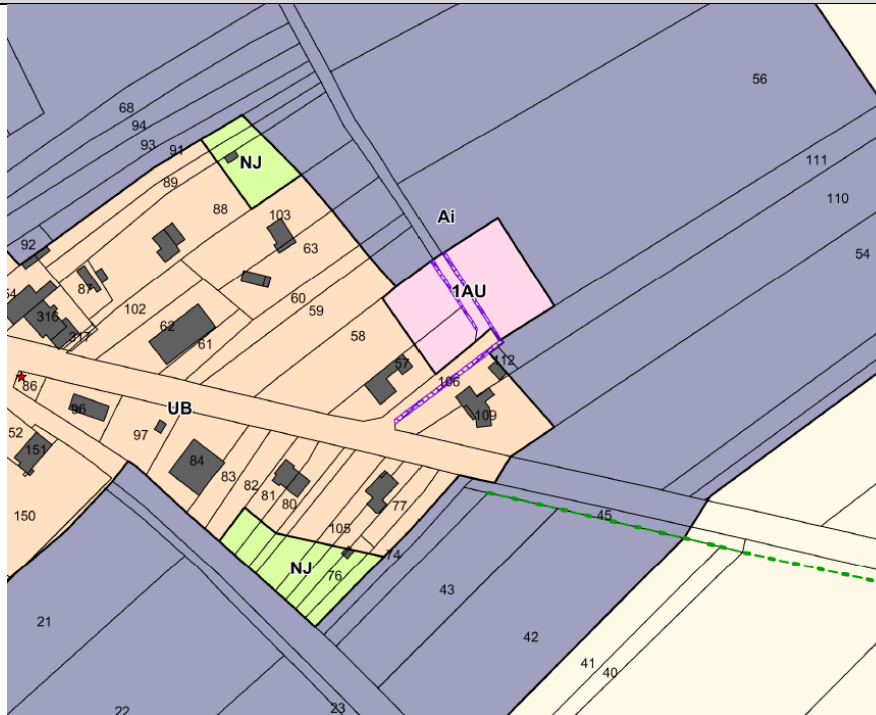
Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux débordements de nappe au Sud et aux inondations de cave au Nord. Elle fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen
Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Micro zone à urbaniser destinée à recevoir 2 constructions neuves au cœur de la trame villageoise, à côté d'un site de viticulture et d'un restaurant.



Commune : MANONCOURT-EN-WOEVRE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,13 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Pâture mésophile : 0,12 ha Boisements : 0,01 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen Zone humide avérée : absence	

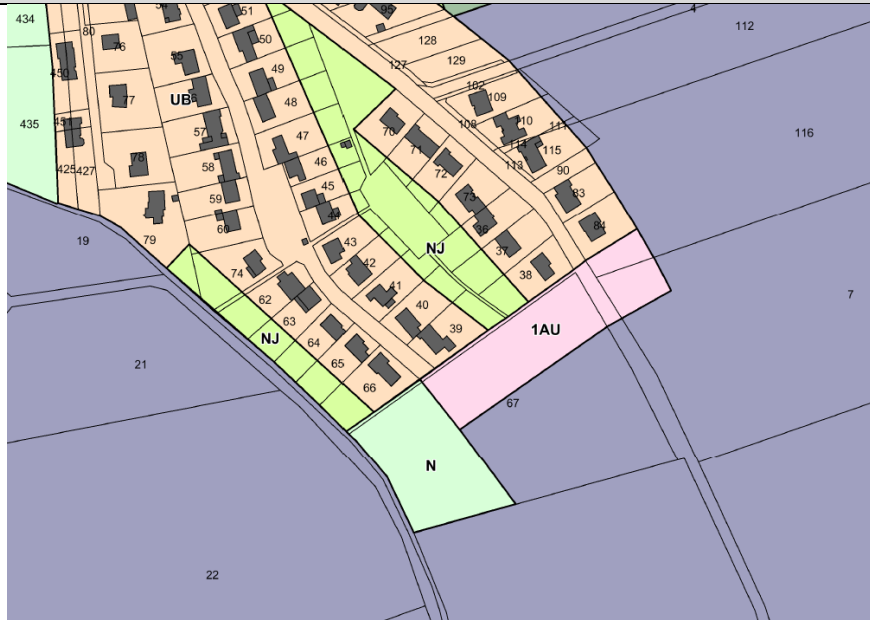
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Sud et à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux débordements de nappe au Sud et aux inondations de cave au Nord. Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Micro zone à urbaniser destinée à recevoir 2 constructions neuves au bout de la trame villageoise, en face d'un espace public communal.



Commune : MANONVILLE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,32 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Culture : 0,18 ha Zone urbaine : 0,14 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	

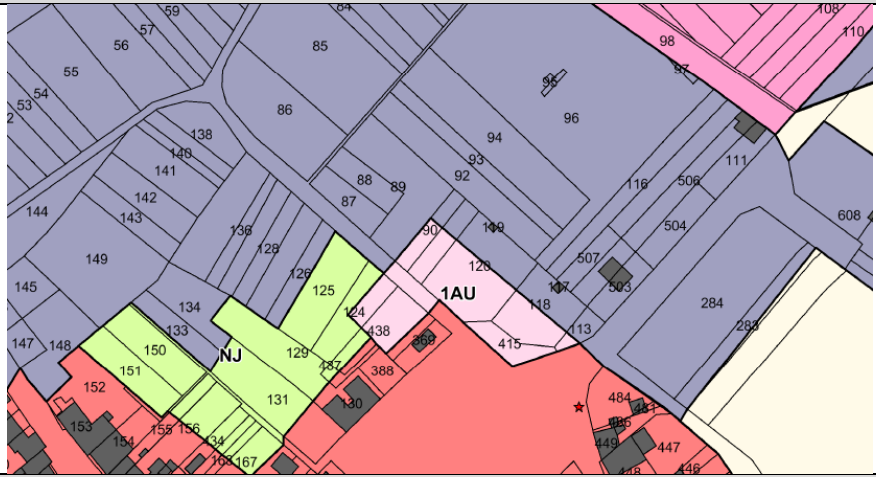
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide avérée : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Sud-Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone résidentielle sous forme d'impasse destinée à étoffer la trame urbaine.



Commune : MENIL-LA-TOUR	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,56 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Culture : 0,47 ha Zone urbaine : 0,06 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide avérée : présence d'une zone humide potentielle	

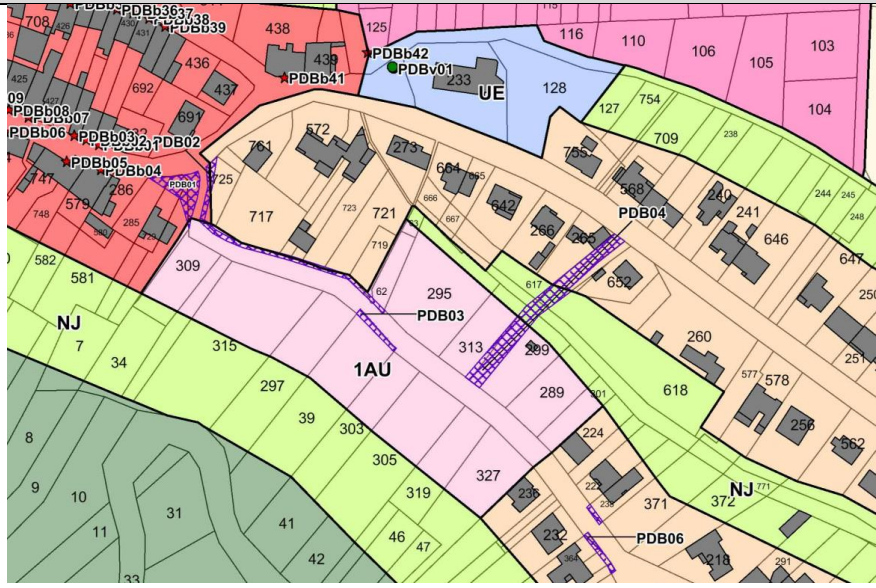
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Sud et à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone résidentielle linéaire venant fermer le lotissement existant et assurer le bouclage viaire entre les rues du lotissement, tout en permettant un nouvel accès valorisé au square central du quartier.



Commune : NOVIANT-AUX-PRES	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,33 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Mosaïque de vergers : 0,24 ha Zone urbaine : 0,09 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise	

Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave. Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : / Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Mosaïque prairies et fourrés Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des fourrés et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Urbanisation en impasse au bout du champ de foire destinée à l'accueil de quelques constructions pavillonnaires pour étoffer la trame urbaine.



Commune : PAGNEY-DERRIERE-BARINE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	1,27 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Mosaïque de vergers : 0,35 ha Zone urbaine : 0,61 ha Prairie de fauche : 0,31 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine et est traversé par un corridor écologique des milieux thermophiles Il se situe également dans un réservoir de biodiversité des sous-trames thermophile et forestière du PNRL (ZNIEFF : Gîtes à chiroptères d'Ecrouves à Lagney) et est traversé par un corridor thermophile Niveau d'enjeu : moyen	

Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide avérée : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UA à l'Ouest et zone UB au Nord et à l'Est) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : la RD118A est classée route à grande circulation
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des arbres et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.



Justifications de l'intérêt de cette zone

Complétude de la trame urbaine par le biais de la fermeture de cette fenêtre d'urbanisation, dans la continuité du lotissement existant, dans une commune particulièrement prisée à proximité de Toul.

Commune : PIERRE-LA-TREICHE

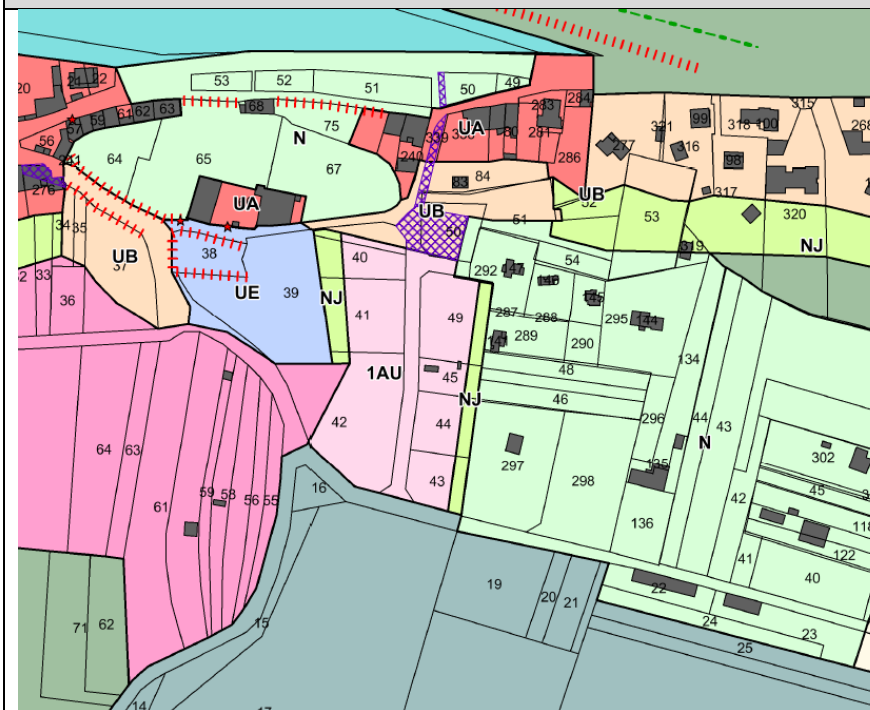
Zonage proposé par le PLUi

Surface

1AU

0,70 ha

Cartographie



Contexte écologique et enjeux sur la zone

Occupation du sol :

Zone urbaine : 0,70 ha

Zonages réglementaires ou d'inventaires : /

Éléments remarquables du paysage : /

Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine)

Il se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique du SRCE de Lorraine un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser

Niveau d'enjeu : moyen



Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes des grottes Trou de Sainte-Reine, monument classé Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection rapproché
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa chute de blocs Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est sujette aux débordements de nappe Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Mosaique de vergers Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des vergers et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

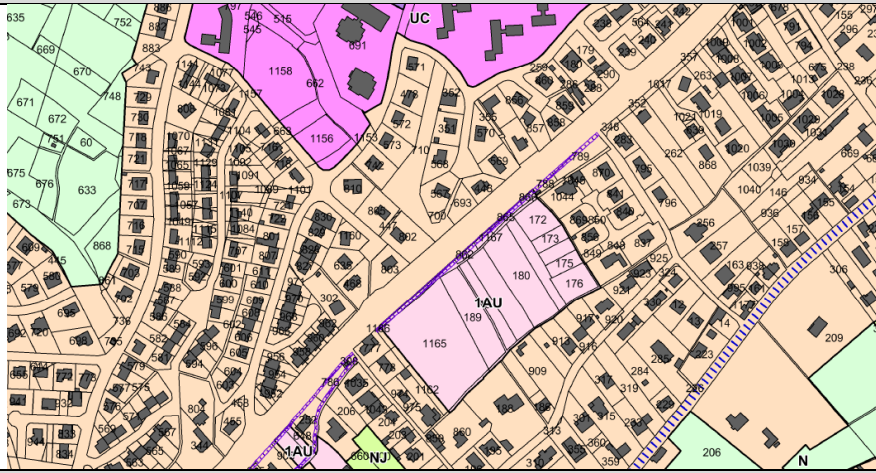
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone en arrière-plan du cimetière, permettant un bouclage viaire et une urbanisation résidentielle tournée vers la nature, les vergers, la conservation des arbres existants et la création d'espaces verts écologiques en lien avec la démarche « zéro phyto ».



Commune : ROYAUMEIX	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,54 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,54 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser en limite Nord Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen en limite Sud-Est Zone humide avérée : absence	
Contexte urbain et paysager	
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord-Ouest et zone UA au Sud-Ouest)	

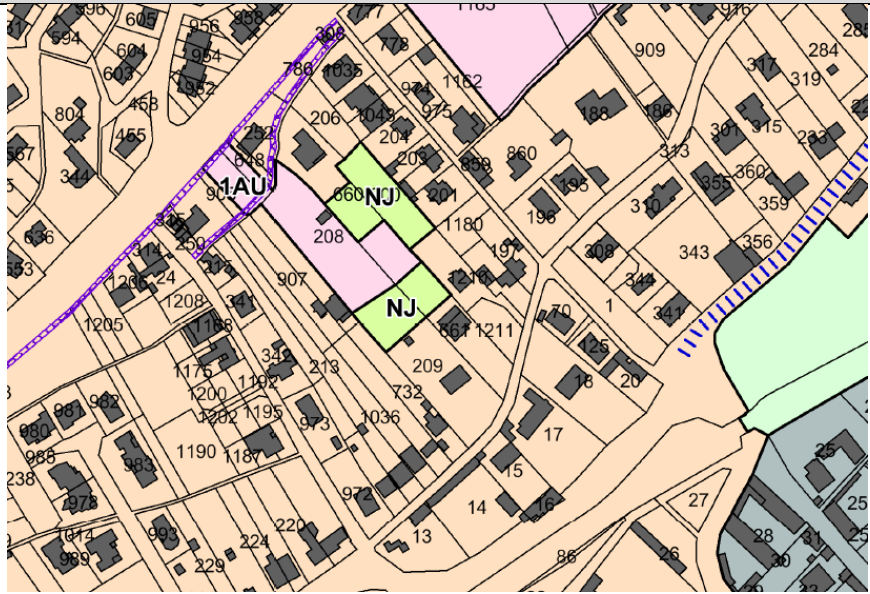
Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection éloigné
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de caves au Nord de la zone Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des arbres et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Zone en impasse destinée à combler la trame urbaine et à offrir de nouvelles places à bâtir dans un cadre de vie campagnard recherché.



Commune : TOUL	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	1,78 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Mosaïque de vergers : 0,74 ha Prairie de fauche : 0,55 ha Fourrés : 0,46 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB de part et d'autre) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes de l'enceinte fortifiée	

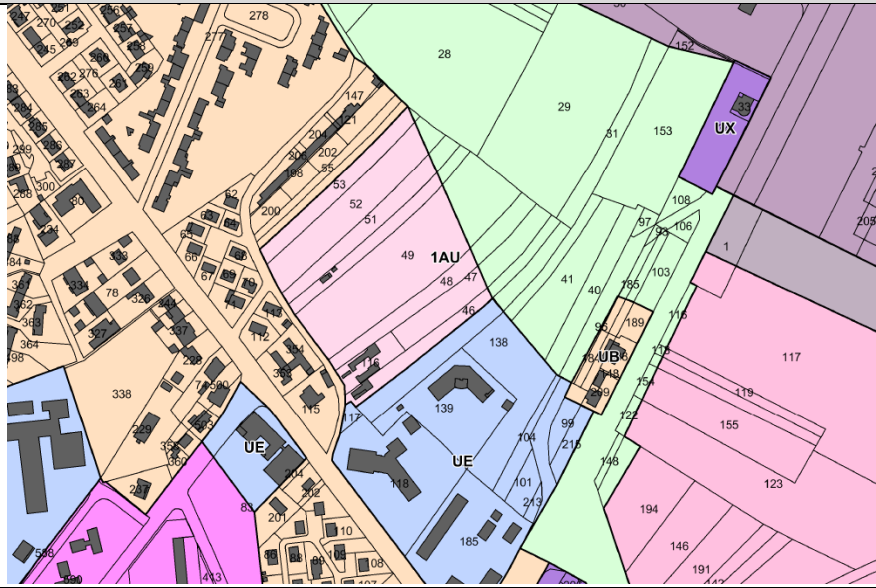
Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : Protection contre les obstacles (PT2)
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa mouvement de terrain Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : RD904A classée en catégorie 4 (30m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure), ligne ferroviaire n°70 qui fait partie des voies classées en catégorie 2 (250 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Fermeture d'une fenêtre d'urbanisation en cœur urbain, sur un terrain partiellement communal, sur lequel un projet d'habitat collectif de standing est attendu.



Commune : TOUL	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,33 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,33 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : Eléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	

Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB de part et d'autre) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes de l'enceinte fortifiée Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa mouvement de terrain Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : RD904A classée en catégorie 4 (30m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure) et la ligne ferroviaire n°70 qui fait partie des voies classées en catégorie 2 (250 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Peu d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Petite zone résidentielle en cœur urbain, visant à accueillir quelques constructions en densification, entourée de zones de jardins préservés.



Commune : TOUL	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	2,64 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Pâturage : 1,67 ha Boisements : 0,17 ha Zone urbaine : 0,42 ha Mosaïque de vergers : 0,21 ha Fourrés : 0,17 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) et se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique. Il se situe également dans un réservoir de biodiversité forestier (trame du PNRL) Niveau d'enjeu : moyen	

Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest et zone UE au Sud-Est) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : la RD904 est classée Route à Grande Circulation
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.



Justifications de l'intérêt de cette zone

Vaste zone résidentielle au Nord de la ville, à proximité de l'échangeur autoroutier et de la gendarmerie, destinée à étoffer l'offre en matière d'habitat en ville, tout en veillant à la préservation des franges urbaines avec le grand paysage.

Commune : TOUL

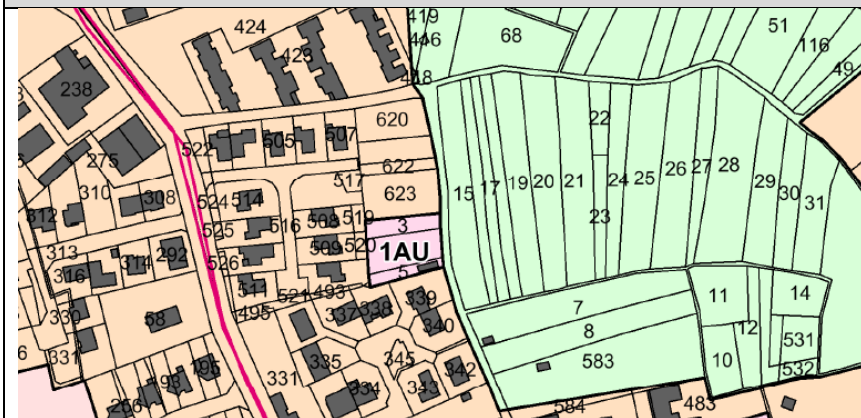
Zonage proposé par le PLUi

1AU

Surface

0,11 ha

Cartographie



Contexte écologique et enjeux sur la zone

Occupation du sol :

Friche herbacée : 0,09 ha

Zone urbaine : 0,02 ha

Zonages réglementaires ou d'inventaires : /

Eléments remarquables du paysage : /

Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) et se situe dans un réservoir de biodiversité surfacique Il se situe également dans un réservoir de biodiversité forestier (trame du PNRL)

Niveau d'enjeu : faible

Zones humides

ZHP du CEREMA : Faible

Zone humide effective : absence

Contexte urbain et paysager

Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB de part et d'autre)

Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : /



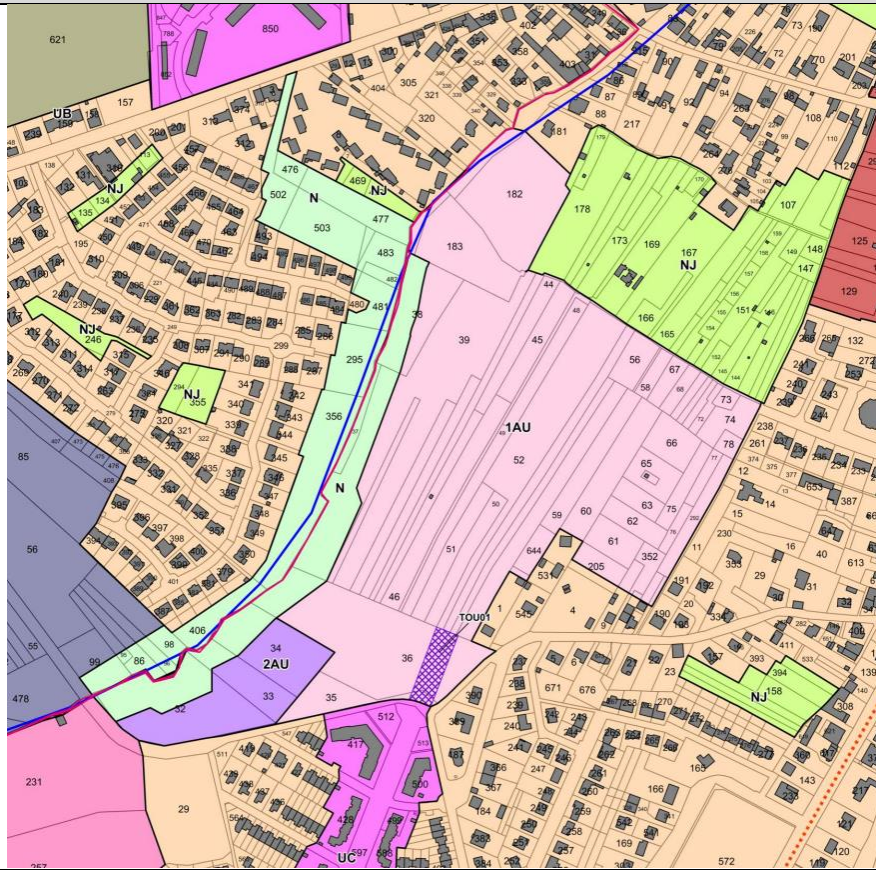
Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB de part et d'autre) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa mouvement de terrain Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : RD400 classée en catégorie 3 et 4 (100 et 30m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure) RD908 et RD118A classée Route à Grande Circulation Ligne ferroviaire n°70 qui fait partie des voies classées en catégorie 2 (250 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.

Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Reconversion de la friche de l'ancienne faïencerie Bonnadon en un ensemble immobilier contemporain permettant l'accueil d'habitat qualitatif, en prise directe avec le centre-ville de Toul, la gare et le port de plaisance.



Commune : TOUL	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	12,37 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Pâturage mésophile : 9,05 ha Mosaïque de vergers : 2,84 ha Zone urbaine : 0,27 ha Boisements : 0,21 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : /	

Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : moyen
Zones humides
ZHP du CEREMA : Moyen et fort Zone humide avérée : présence d'une zone humide potentielle
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord et à l'Est) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa mouvement de terrain Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave à l'Ouest et l'Est et aux débordements de nappe au Nord. Elle fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /

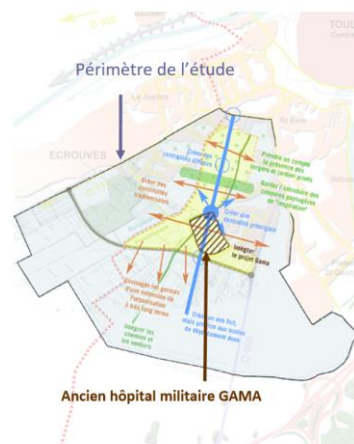


Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie.
L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.
Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Eu égard aux possibilités offertes par le site de l'ancien hôpital militaire Gama et au projet départemental de liaison porte chars, la Ville de Toul a décidé la réalisation d'un projet d'urbanisation sur le secteur de Gama - Franchemare.



Un principe d'urbanisation exclusivement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble a été retenu, dans le respect des grands principes d'aménagement suivants :

- Assurer une bonne connexion au tissu urbain : développer un maillage cohérent avec l'urbanisation existante limitrophe sur Toul, et côté d'Ecrouves.

- Permettre une circulation claire, lisible et paisible : maintenir une certaine tranquillité résidentielle.
- Encourager les modes de déplacements doux : faciliter et sécuriser les déplacements piétonniers et cyclables.
- Préserver les enjeux paysagers et urbains : préservation d'espaces naturels (vergers, jardins).
- Apporter de la mixité dans la forme urbaine : favoriser l'implantation d'un bâti diversifié.
- Créer un dynamisme interne : promouvoir une véritable vie de quartier (commerces de proximité, espaces publics...).

Les objectifs poursuivis par la commune au travers de ce parti d'aménagement sont donc multiples :

- Cette zone d'urbanisation constitue une opportunité sociale et urbaine pour la Ville de Toul.
- Elle permet d'appréhender l'urbanisation à une échelle intercommunale par la mise en œuvre d'une dynamique de ville autour du site Gama, germe fort pour le développement futur de ce nouveau quartier.

Le projet immobilier présenté par la société AKERYS Promotion (permis de construire délivré le 28/04/2006), et réalisé depuis sur le site de l'ancien hôpital militaire de Gama, a constitué le germe de ce futur quartier en devenir.

Ce projet a consisté en la construction d'un ensemble résidentiel constitué de logements dont 76 pavillons individuels. Ce programme mixte comprenait également l'implantation de cellules commerciales, ainsi qu'un local communal.

Lors de l'instruction du permis de construire, une attention toute particulière a été apportée aux aménagements extérieurs, ainsi qu'aux espaces verts et aux plantations.



L'accès principal à l'opération a été assuré par la nouvelle route départementale dite « voie porte-chars ».

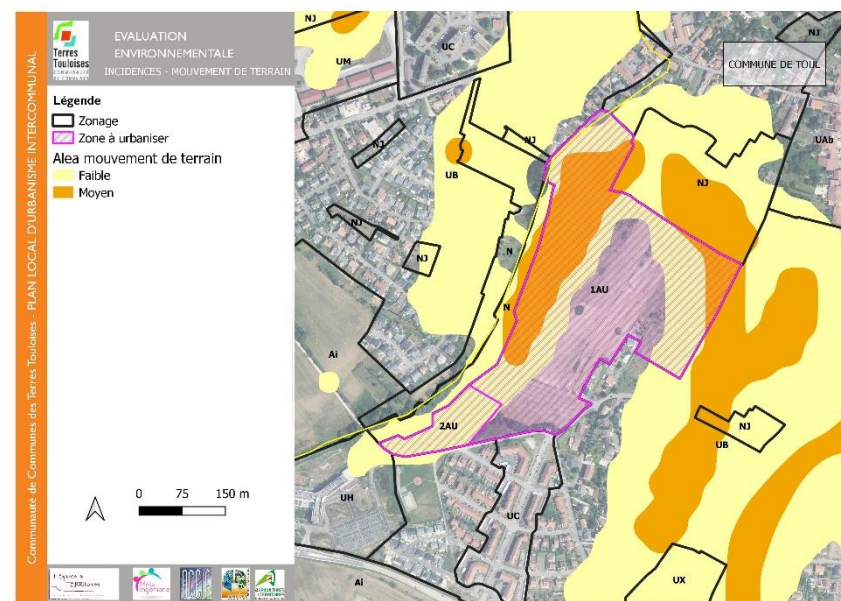
C'est dans la continuité directe de cette première urbanisation qu'a été pensé et réfléchi l'aménagement futur de l'ensemble du quartier, y compris à l'échelle intercommunale.

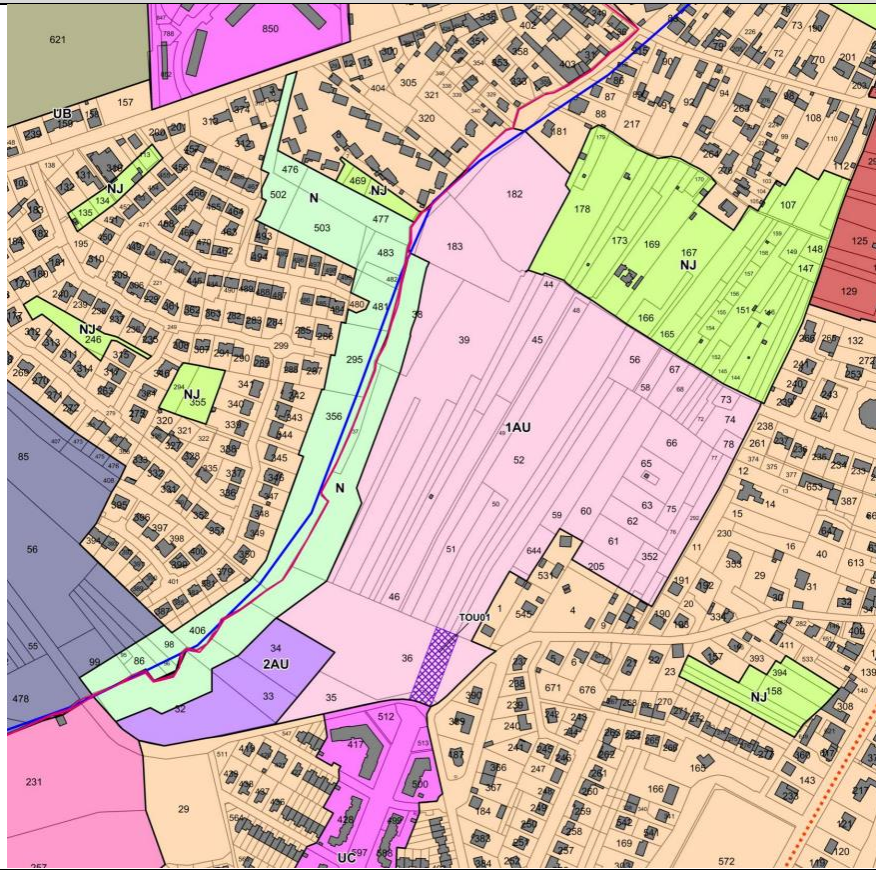
Parallèlement à la réalisation de la « voie porte-chars », axe de desserte principale du quartier, ont été engagés par la ville d'importants travaux de réfection des voiries et réseaux existants, et notamment sur la route de Gama.

Une attention particulière sera portée à l'aléa moyen de mouvement de terrains sur la zone de Gama. L'OAP précise bien que des prescriptions particulières seront à donner en zone d'aléas moyen. Les études géotechniques, préalables à tout aménagement en secteur d'aléa moyen, permettront de définir les prescriptions adaptées de façon à garantir la sécurité des futures constructions. Ainsi le porteur de projet s'assurera de sa bonne prise en compte lors de l'aménagement de la zone via des méthodes adéquates qui seront sélectionnées en lien avec les services de l'Etat.

La continuité de ce vaste projet sur le site de l'ancien hôpital militaire Gama est aujourd'hui à l'œuvre dans le PLUiH. Il s'agit désormais de penser le cœur de la zone, entre le ruisseau de Franchemare et les jardins du faubourg St Evre. L'esprit de l'opération reprend les principes d'urbanisation décrits précédemment pour créer un véritable quartier toulousain qualitatif, équilibré, attractif et où il fera bon vivre.

La Ville de Toul porte politiquement ce projet depuis de nombreuses années. Le quartier de Gama - Franchemare est LE projet d'envergure de ce PLUiH, dont la Ville de Toul espère la faisabilité et des retombées satisfaisantes en termes démographiques et humains.



Commune : TOUL	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
2AU	1,09 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Pâturage mésophile : 0,96 ha Boisements : 0,11 ha Mosaïque de vergers : 0,02 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : /	

Éléments remarquables du paysage : Bosquet protégé au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : moyen
Zones humides
ZHP du CEREMA : Moyen et fort Zone humide avérée : présence d'une zone humide potentielle
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone 1AU au nord, zone UB et UC au Sud) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Protection ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa mouvement de terrain Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone



Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie.
L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.
Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

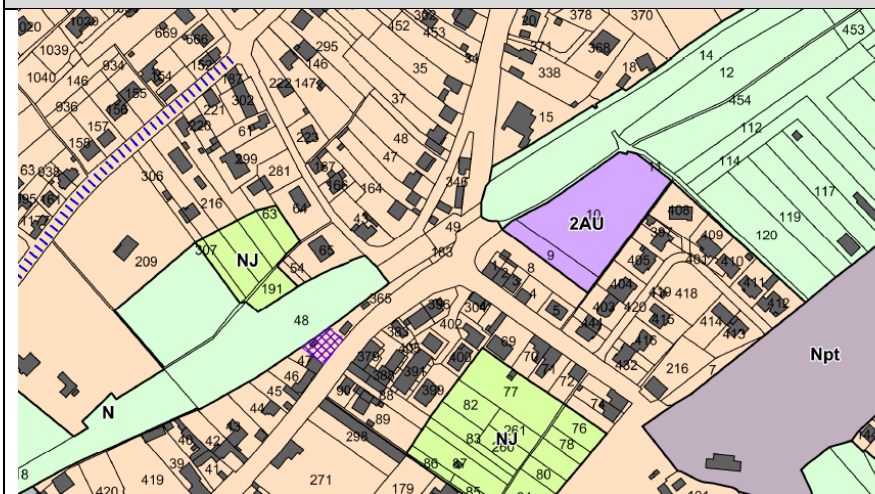
Justifications de l'intérêt de cette zone

Phase 2 de l'opération décrite précédemment, au Sud de la zone 1AU, régies par les mêmes principes d'aménagement et les mêmes contraintes.

Commune : TOUL

Zonage proposé par le PLUi	Surface
2AU	0,59 ha

Cartographie



Contexte écologique et enjeux sur la zone

Occupation du sol :

Mosaïque de vergers : 0,59 ha

Zonages réglementaires ou d'inventaires : /

Eléments remarquables du paysage : /

Trame Verte et Bleue : un corridor fonctionnel du continuum chiroptère à proximité de la zone à urbaniser

Niveau d'enjeu : moyen

Zones humides

ZHP du CEREMA : Moyen

Zone humide avérée : /

Contexte urbain et paysager

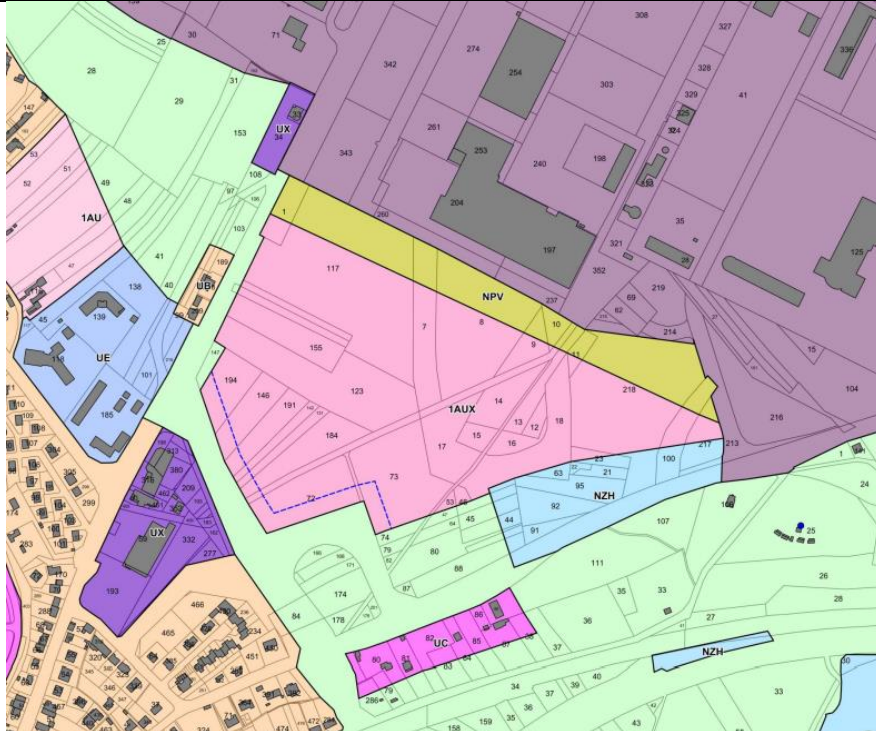
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Sud et à l'Est)

Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : /

Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise



Autres servitudes : /
Protection ressources
Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre de protection rapproché
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave au Nord et aux débordements de nappe sur le reste de la zone. Elle fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement à l'Ouest. Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : RD611 classée Route à Grande Circulation et en catégorie 4 (30 m de part et d'autre de l'infrastructure) Ligne ferroviaire n°70 qui fait partie des voies classées en catégorie 2 (250 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements et de la prairie. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Mise à profit du jardin du CCAS pour imaginer une zone résidentielle en impasse, entre le canal et la voie ferrée.

Commune : TOUL	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AUX	13,38 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Culture : 12,62 ha Prairie de fauche : 0,38 ha Boisements : 0,05 ha Pâturage mésophile : 0,33 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Eléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : moyen à fort (zone humide potentielle)	



Zones humides
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide avérée : Présence d'une zone humide potentielle
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UX et UB à proximité) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : Ligne électrique 63kV à proximité
Protection ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : Aléa mouvement de terrain Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave au Sud de la zone. Elle se situe en limite des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : Bretelle de liaison RD611/A31 et RD611 en catégorie 4 (30 m de part et d'autre de l'infrastructure). RD611 classée également en Route à Grande Circulation Ligne ferroviaire n°70 qui fait partie des voies classées en catégorie 2 (250 m affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure)
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur des zones humides L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment au titre de la loi sur l'Eau.

Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Projet porté la CC2T qui consiste à la fois à accueillir le projet INSERRE (prison tournée vers la réinsertion), de nouveaux prospects économiques et une centrale photovoltaïque sous la ligne haute tension, tout en tenant compte d'une zone humide potentielle et de la proximité de l'échangeur autoroutier.



Commune : TREMBLECOURT	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,24 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine et vergers : 0,23 ha Cultures : 0,01 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : / Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise	

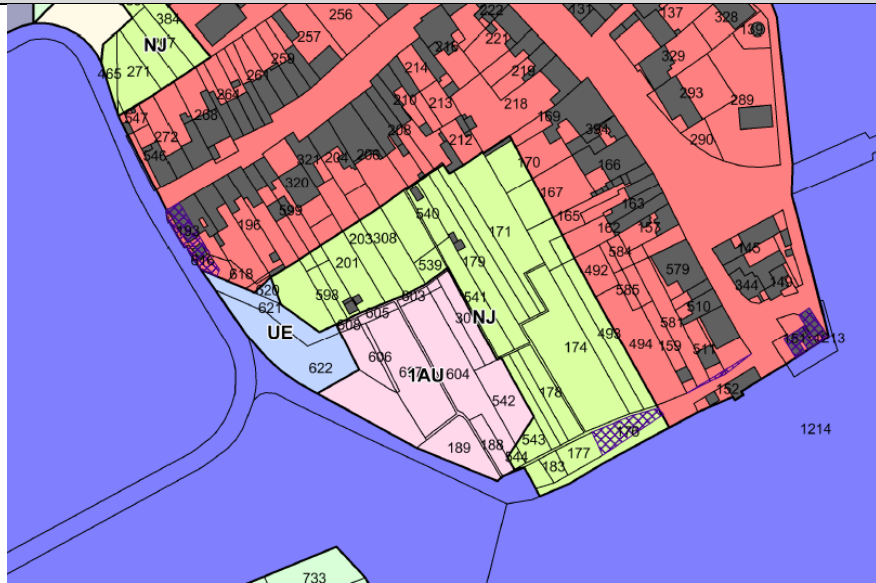
Autres servitudes : /
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave à l'Ouest de la zone Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen sur la moitié de la zone Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Quelques arbres, risque d'impacts sur les espèces protégées (oiseaux notamment) et leurs habitats : destruction des arbres. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Micro zone résidentielle en haut du village, en dehors de tout contrainte agricole, permettant l'accueil de 2 habitations neuves, dans un secteur calme et recherché.



Commune : TRONDES	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,64 ha
Cartographie	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Culture : 0,57 ha Zone urbaine : 0,07ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : Haie protégée au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme en marge de la zone Trame Verte et Bleue : Le secteur se situe dans un réservoir de biodiversité linéaire du SRCE de Lorraine et un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : faible	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen et fort Zone humide effective : absence	

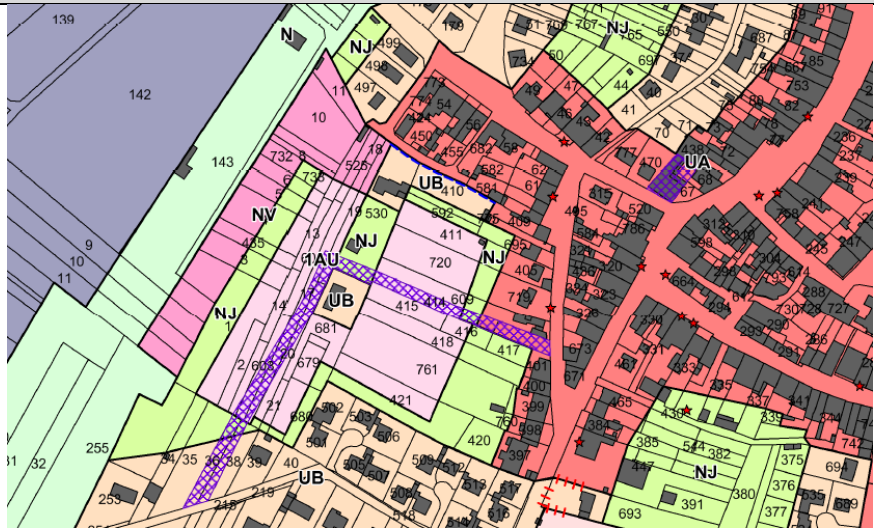
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB à l'Ouest) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : /
Protection ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et fait partie des entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement Cavités : / Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Pas d'impact potentiel sur les espèces protégées Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé faible.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Urbanisation en entrée de bourg, visant à compléter le projet mixte (habitat individuel / habitat social) qui a vu le jour en face, et qui permet d'offrir de nouvelles places à bâtir dans un environnement naturel préservé.



Commune : VILLEY-LE-SEC	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	0,52 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 0,52 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) et est traversé par des corridors écologiques des milieux forestiers et thermophiles. Niveau d'enjeu : moyen	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Faible Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	

Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UE à l'Ouest et à proximité de la zone UA) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes de l'ensemble fortifié de Villey-le-Sec inscrit Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise Autres servitudes : Présence d'une zone de dégagement aérien
Préservation ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : / Cavités : Présence de cavités liées à l'ouvrage militaire (secret défense) Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Quelques arbres, risque d'impacts sur les espèces protégées (oiseaux notamment) et leurs habitats : destruction des arbres. L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore. Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.
Justifications de l'intérêt de cette zone
Densification de l'emprise du fort en créant une urbanisation dense qui rappelle le cœur de village et en mettant à profit un chemin qui contourne le fort.



Commune : VILLEY-SAINT-ÉTIENNE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AU	1,98 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Zone urbaine : 1,03 ha Mosaïque de vergers : 0,79 ha Pâturage : 0,12 ha Boisement : 0,05 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : / Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Niveau d'enjeu : moyen à fort	
Zones humides	
ZHP du CEREMA : Moyen au Nord Zone humide effective : absence	
Contexte urbain et paysager	

Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UB au Nord et au Sud et zone UA à proximité)
Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : la zone est située dans le périmètre de servitudes d'un immeuble inscrit
Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m² d'emprise
Autres servitudes : /

Préservation ressources

Ressource en eau (captage AEP) : Périmètre en projet

Risques naturels et industriels

Risques naturels :

Risque d'inondation : /
 Mouvements de terrain : /
 Risque sismique : Très faible
 Remontée de nappe : /
 Cavités : /
 Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen

Risques industriels :

Présence d'une ICPE à moins de 500 m : /
 Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : /
 Nuisances sonores : /

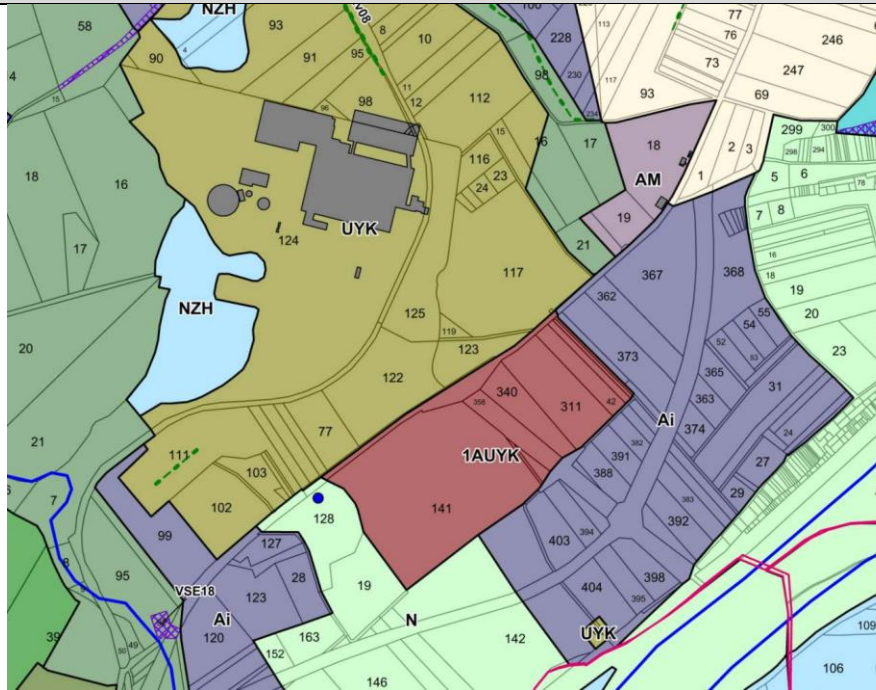
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des boisements, vergers et de la prairie.
 L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.
 Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Zone d'extension résidentielle en cœur urbain, créant un nouveau bouclage viaire entre deux parties du bourg et permettant l'accueil de logements pavillonnaires et de logements destinés aux seniors, dans un cadre paysager préservé.



Commune : VILLEY-SAINT-ÉTIENNE	
Zonage proposé par le PLUi	Surface
1AUYX	19,20 ha
Cartographie	
	
Contexte écologique et enjeux sur la zone	
Occupation du sol : Culture : 12,34 ha Prairie de fauche : 4,34 ha Fourrés : 0,47 ha Espaces verts : 1,00 ha Pâture mésophile : 0,07 ha Boisements : 0,10 ha Plantation de feuillus : 0,04 ha Zonages réglementaires ou d'inventaires : / Éléments remarquables du paysage : /	

Trame Verte et Bleue : Le secteur présente des zones de forte perméabilité (SRCE de Lorraine) Un corridor fonctionnel du continuum chiroptère traverse la zone à urbaniser Niveau d'enjeu : moyen
Zones humides
ZHP du CEREMA : Moyen à l'Ouest Zone humide effective : absence
Contexte urbain et paysager
Localisation : En continuité avec l'urbanisation existante (zone UYK au Nord) Monuments classés ou inscrits à moins de 500 m : / Zonage archéologique : Seuil de saisine fixé à 3000 m ² d'emprise Autres servitudes : /
Ressources
Ressource en eau (captage AEP) : /
Risques naturels et industriels
Risques naturels : Risque d'inondation : / Mouvements de terrain : / Risque sismique : Très faible Remontée de nappe : La zone est potentiellement sujette aux inondations de cave au Sud de la zone Cavités : Une cavité d'origine naturelle Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen
Risques industriels : Présence d'une ICPE à moins de 500 m : / Présence d'un ancien site industriel (BASIAS) : / Nuisances sonores : /
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone
Risque d'impacts sur les espèces protégées (mammifères, oiseaux, etc.) et leurs habitats : destruction des fourrés et de la prairie.



L'impact de la zone sur l'environnement devra être étudié, notamment par une expertise faune-flore.
Le risque d'incidence de cette zone sur l'environnement est jugé potentiel, dans l'attente des résultats d'une étude d'impact adaptée.

Justifications de l'intérêt de cette zone

Extension potentielle de l'usine américaine sur une emprise dont elle est propriétaire (ayant fait l'objet autrefois d'une procédure de ZAC) pour répondre aux besoins de l'industriel.



■ Les zones A

Les réflexions du présent PLUiH identifient la zone A au regard de l'utilisation et des caractéristiques des terres agricoles, qu'elles soient exploitées, cultivées, pâturées ou en jachère. La définition des zones A permet de préserver tant le potentiel agronomique des sols, que la pérennité des continuités écologiques existantes et s'appuyant sur ces espaces et le maintien des perspectives du grand paysage. L'urbanisation n'est autorisée que dans la mesure où elle est nécessaire aux activités agricoles.

La zone A est un secteur agricole dévolu à la préservation du potentiel agronomique des sols, elle regroupe ainsi les terres qui sont destinées à l'activité agricole et à l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Parmi ces terres, une ventilation s'est opérée pour différencier les parcelles destinées à accueillir des nouveaux sites d'exploitations agricole ou des extensions des fermes existantes (A) et les parcelles agricoles dévolues à une pratique culturale particulière comme l'arboriculture (Aa), la viticulture (A_{AOC} en référence à la protection affectée par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité - INAO) ou encore le maraîchage (Am).

La zone A est également divisée en secteurs où la construction agricole est encadrée, voire interdite. C'est le cas de la zone Ab, zone agricole où la hauteur des bâtiments agricoles est volontairement restreinte pour des questions d'intégration paysagère dans le cadre environnant.

La zone As a quant à elle été créée pour attester du caractère environnementalement sensible des lieux (présence de sites Natura 2000, de ZNIEFF ou d'Espaces Naturels Sensibles) alors que l'occupation des sols est purement agricole (cultures, pâtures, prairies, champs,...). Enfin, le PLUiH comportent des zones agricoles inconstructibles (Ai). Ce zonage Ai induit une forme de protection du paysage en ce sens qu'il rend inconstructible les terres, y compris pour la profession agricole. Le classement Ai se justifie pour des raisons principalement paysagères, il permet de préserver certains secteurs de toute urbanisation (y compris agricole) et de limiter d'éventuels problèmes liés à la proximité de hangars agricoles, d'engins agricoles ou de bétail par rapport aux habitations, néanmoins il n'empêche nullement la culture ou l'utilisation des sols.

La différenciation de ces différentes zones participe à la mise en place de règles spécifiques d'occupation du sol en fonction de leurs vocations et de leurs caractéristiques existantes afin de préserver les terres, le paysage et de limiter la consommation foncière.



■ Les zones N

Les réflexions du présent PLUiH identifient la zone N au regard des caractéristiques des espaces naturels garants du bon fonctionnement paysager et écologique du territoire.

En complément de l'identification des secteurs agricoles, le PLUiH inscrit dans son projet un affichage significatif en termes de protection et de mise en valeur du cadre environnemental, participant directement au cachet du territoire et à l'attractivité de son cadre de vie. Un zonage naturel est donc mis en œuvre pour garantir le bon fonctionnement paysager et écologique du territoire.

Les zones naturelles sont des zones hors trame urbaine, peu ou pas urbanisées, où la végétation est importante et doit être préservée. Le zonage NS (naturel sensible) a d'ailleurs été créé spécifiquement pour tenir compte du caractère environnementalement sensible des lieux (présence de sites Natura 2000, de ZNIEFF ou d'Espaces Naturels Sensibles).

La zone N est par définition inconstructible. Toutefois, les quelques activités et constructions qui y sont implantées requièrent de distinguer plusieurs sous-secteurs naturels correspondant au mieux à l'usage actuel ou projeté qui en est fait : jardinage, sports et loisirs, hébergement touristique, terrain militaire, fort, autoroute ou port, cueillette et récolte de fruits, exploitation forestière, extraction de matériaux du sous-sol, production d'énergie renouvelable,... Ainsi, des dérogations sont données afin de permettre à ces installations de perdurer, dans le respect strict de conditions réglementées (emprise au sol, hauteur, aspect extérieur, localisation précise,...).

Dans le but de tenir compte des spécificités du territoire, ces sous-secteurs apparaissent nécessairement au sein de la zone naturelle afin de répondre aux différentes problématiques rencontrées et ce, sans obérer la vocation première de ces sites naturels.



4. Problématiques contemporaines propres au territoire des Terres Toulaises

Prise en compte des énergies renouvelables dans le PLUiH

■ Les éoliennes

L'énergie éolienne est celle qui possède les ressources les plus importantes après l'énergie solaire photovoltaïque. Mais elle est intermittente, et le vent ne peut être stocké.

Elle est transformée en électricité par les générateurs électriques des éoliennes. C'est une forme d'énergie qui n'est pas concentrée : une grande masse d'air en mouvement contient un peu d'énergie. Il faut donc de grandes éoliennes pour obtenir des Mégawattheures.

Les éoliennes sont des ouvrages ayant des impacts positifs et négatifs forts :

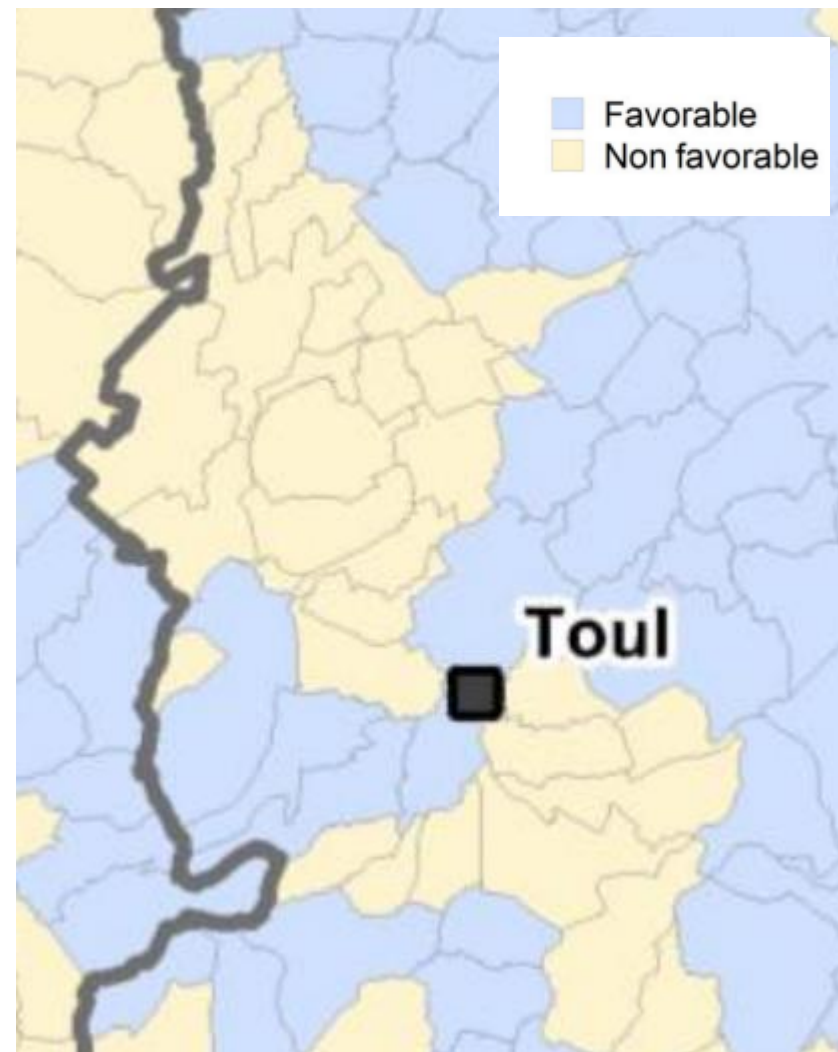
- + Production d'énergie renouvelable
- + Revenus financiers pour la commune d'accueil
- Fort impact visuel sur un territoire important
- Gêne (auditive) pour le voisinage

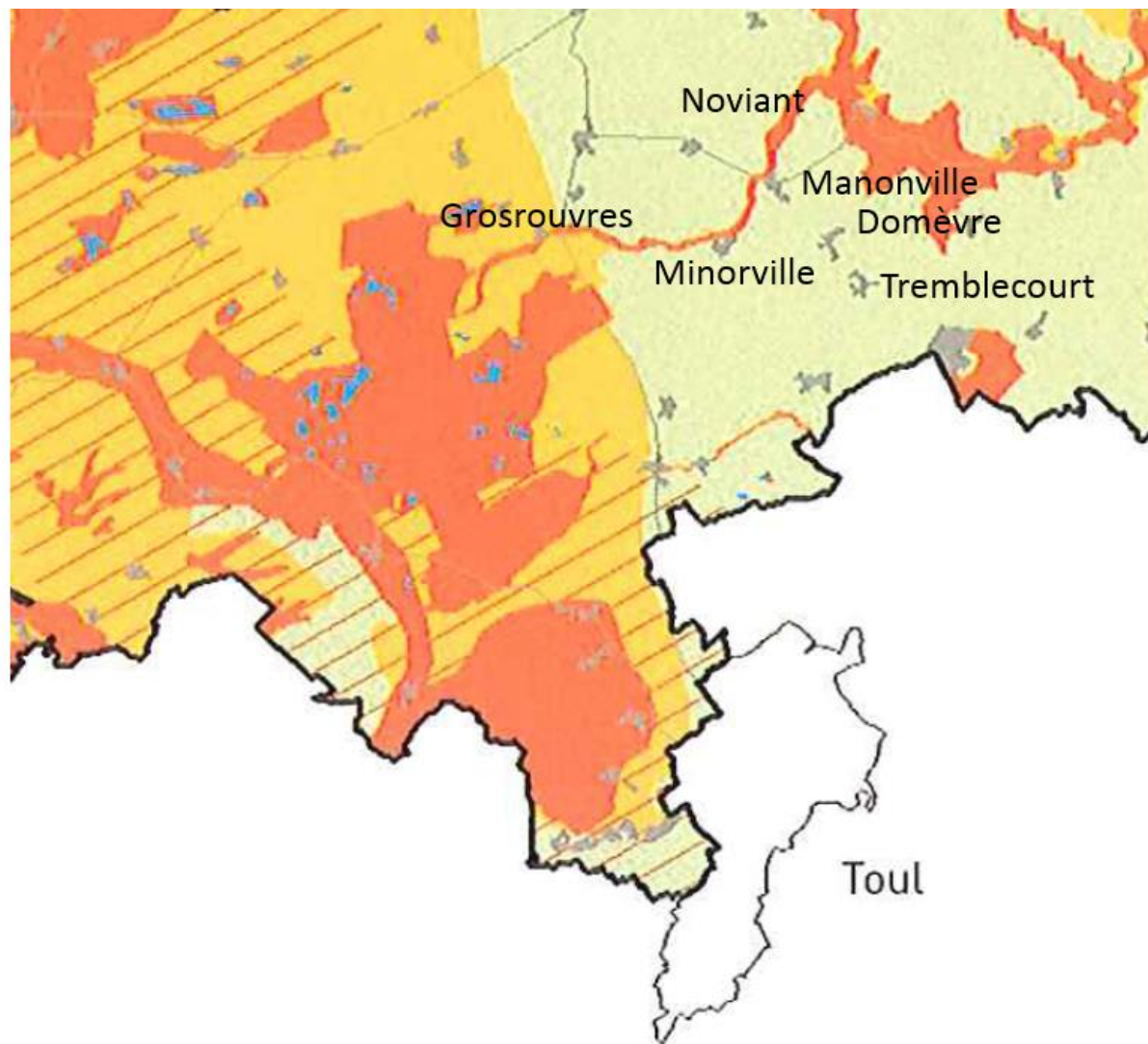
Sur le territoire de la CC2T, le potentiel éolien est techniquement très limité en raison d'un territoire majoritairement en situation topographique dépressionnaire. Seules les crêtes des Côtes de Toul présentent un potentiel éolien mais celui-ci est grevé de fortes contraintes paysagères et écologiques.

Le **Schéma Régional de l'Eolien** (voir ci-contre) identifie les communes ayant les potentialités de développement des énergies éoliennes. Cette analyse permet le passage en zone de développement éolien (ZDE) pour bénéficier de l'obligation d'achat par EDF. Cet aspect financier est primordial pour s'assurer de la faisabilité des projets.

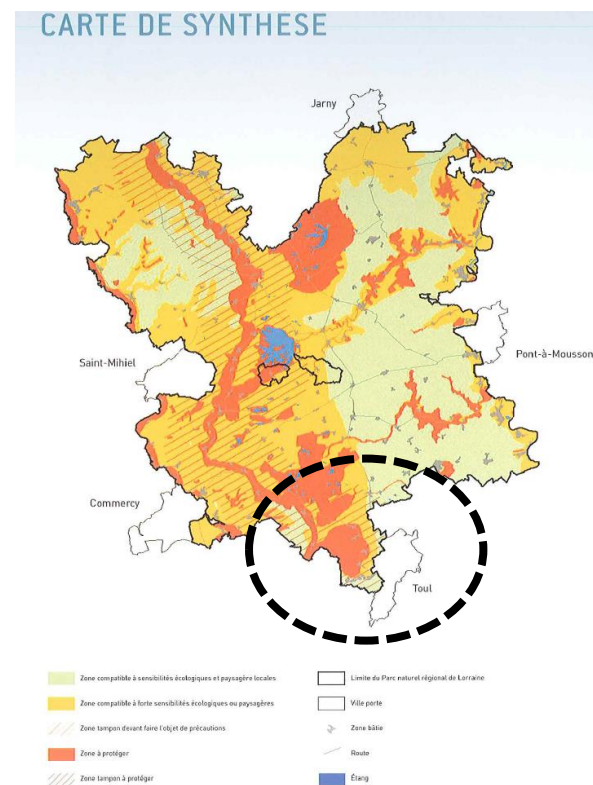
Le **Schéma Eolien du PNRL** détermine des zones rouges inconstructibles et des zones orange au cas par cas (voir ci-après).

Dans les faits, il n'y a pas de potentiel éolien significatif sur le territoire de la CC2T.





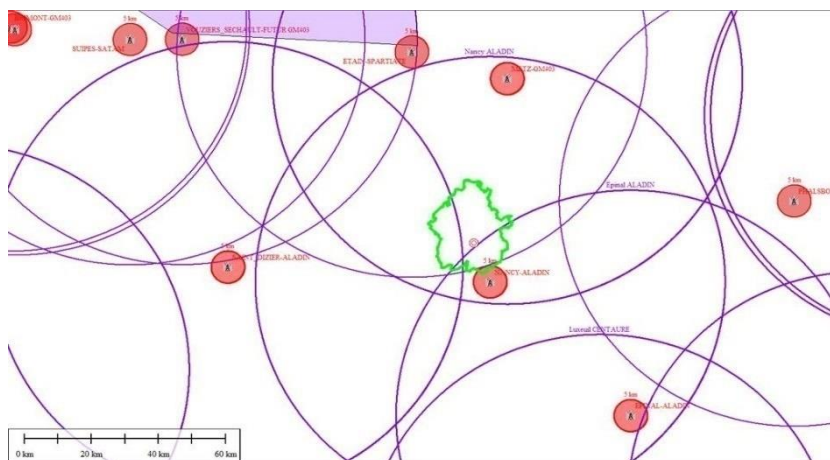
- Zone compatible à sensibilités écologiques et paysagère locales
- Zone compatible à forte sensibilités écologiques ou paysagères
- Zone tampon devant faire l'objet de précautions
- Zone à protéger
- Zone tampon à protéger



Zoom sur la carte de synthèse des sensibilités des territoires du Parc National Régional de Lorraine



De plus, le territoire de la CC2T se situe dans le périmètre de coordination (05-70 km) de plusieurs radars des forces armées (Nancy, Metz-Leipzig, Saint-Dizier, Epinal, Etain).



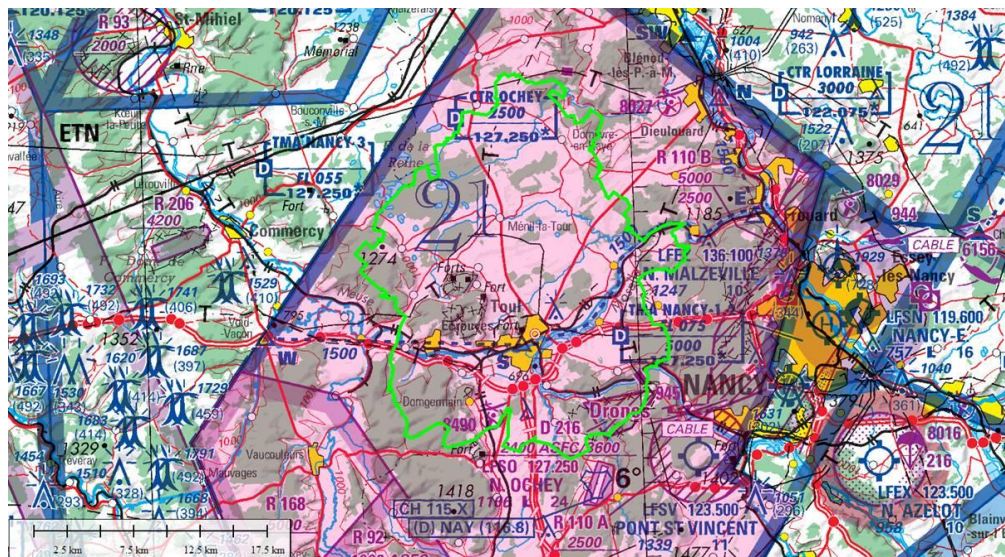
Les éoliennes peuvent générer des perturbations de nature à dégrader la qualité de la détection et l'intégrité des informations transmises par les radars. Dans le cadre de la Posture Permanente de Sécurité (PPS), et en matière de sécurité des vols, le fonctionnement des radars utilisés par les armées exige de réduire au minimum les perturbations. La cardinalité est le principe qui établit que les perturbations d'éoliennes sur les systèmes de détection peuvent être minorées en cas d'inter visibilité multiple par rapport à une inter visibilité simple.

S'il s'avère que l'étude d'inter visibilité électromagnétique démontre qu'un projet présente une gêne avérée alors il ne sera pas acceptable car en inter visibilité simple. Par conséquent, seule une étude radar définira l'inter visibilité simple ou multiple.

En revanche, du point de vue des contraintes aéronautiques, la totalité de la communauté de communes se situe également dans la zone de contrôle (CTR) de l'aérodrome de Nancy-Ochey espace aérien contrôlé servant à protéger les trajectoires d'arrivées et de départs de cet aérodrome. Cette zone permet également de garantir la protection d'aéronefs amenés à évoluer sur des trajectoires libres dans la CTR, à 150 mètres sol voire 100 mètres sol en vol tactique. En effet, pour maintenir des conditions météorologiques à vue (VMC), ils ne suivent pas nécessairement les trajectoires à vue publiées dans l'information aéronautique. Il en est de même pour les entraînements tactiques réalisés à l'intérieur de la CTR. **L'implantation d'éoliennes sur le territoire de la CC2T n'est donc pas possible** et serait de nature à remettre en cause la capacité opérationnelle de l'aérodrome, la mission des forces et la sécurité des personnes ou des biens.

La Communauté de Communes Terres Toulaises étant intégralement dans la zone de contrôle aérien de la base d'Ochey : toute éolienne y sera interdite.

Le sujet des éoliennes ne sera donc pas abordé dans la partie réglementaire.



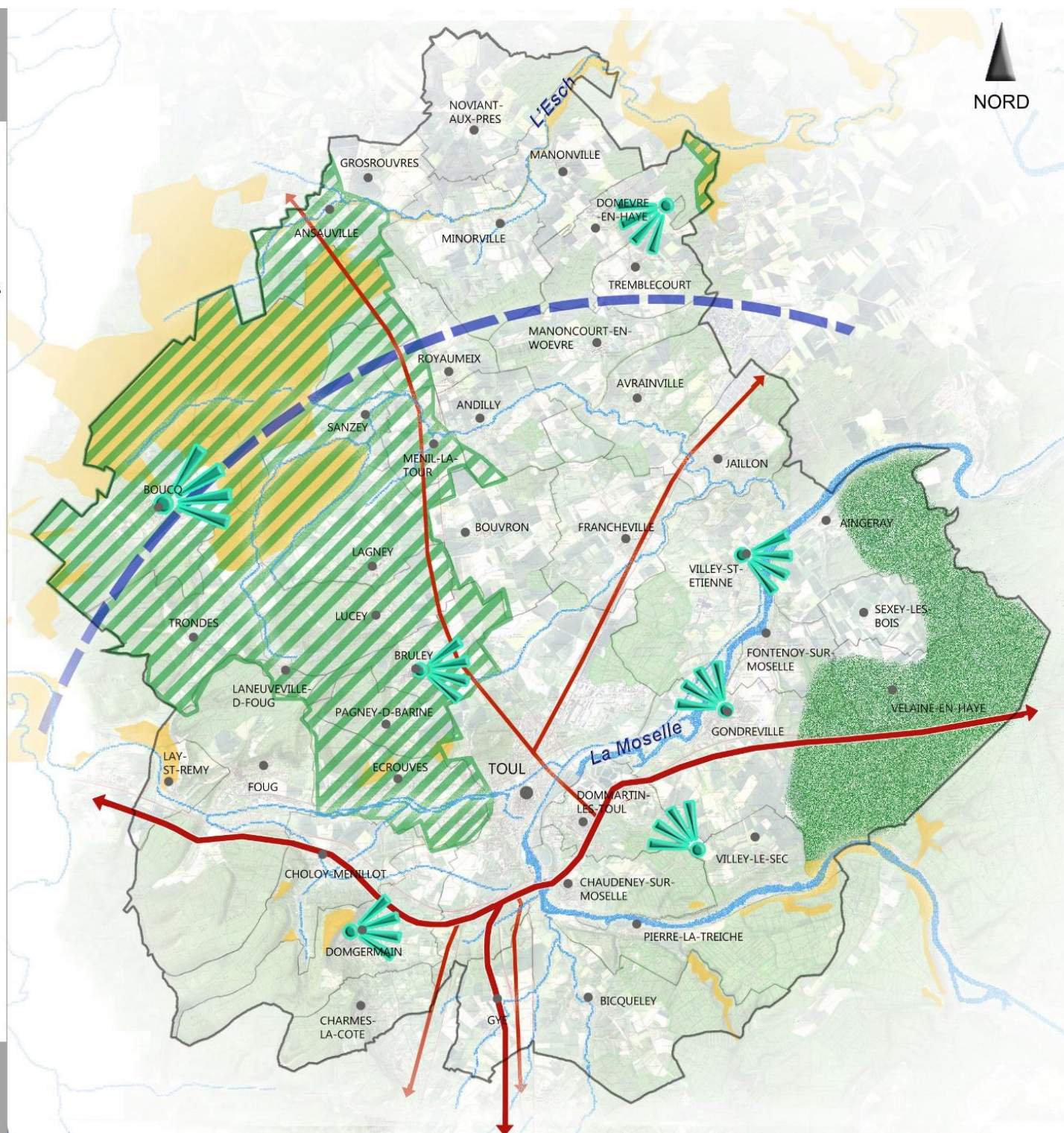
LEGENDE

-  Périmètre CC2T
-  Principaux axes routiers
-  Secteurs environnementaux à enjeux forts (NATURA 2000)
-  Zones à protéger selon le PNRL
-  Points de vue à préserver
-  Servitude relative aux forêts de protection (A7) : Forêt de Haye
-  Servitudes aéronautiques (T7) : zone de dégagement aérien - rayon de 24kms autour de la base d'Ochey



Echelle : 0 2kms

Source : IGN /Géoportail



■ Les centrales photovoltaïques au sol

L'énergie solaire peut être utilisée soit pour son effet calorifique (solaire thermique pour la production d'eau chaude par exemple), soit pour son effet photovoltaïque qui consiste en la transformation de cette énergie en électricité. L'énergie solaire photovoltaïque est donc l'énergie produite à partir du rayonnement solaire. Si l'énergie solaire est une ressource inépuisable, les conditions météorologiques, les cycles jour/nuit, le rythme des saisons... conditionnent fortement la production d'électricité. La cellule photovoltaïque, composant électronique, est la base des installations produisant cette énergie. Plusieurs cellules reliées entre elles forment un module solaire photovoltaïque, plusieurs modules assemblés forment une installation solaire ou une centrale photovoltaïque.

Les centrales photovoltaïques ont des impacts positifs et négatifs forts :

- + Production d'énergie renouvelable
- + Revenus financiers pour la commune d'accueil
- Impact visuel en fonction de son positionnement
- Grande assise foncière (consommation d'espaces)

Les **projets photovoltaïques au sol** sont à réserver uniquement sur des friches, des terres sans valeur agronomique ou des secteurs où l'environnement n'est pas riche ou reconnu. L'Etat et d'autres Personnes Publiques Associées sont opposés à l'installation de ces centrales **sur tout autre type de site**.

Les centrales photovoltaïques peuvent aussi avoir un impact du fait de leur superficie. Il convient de prendre en compte leur impact paysager :

- Certains positionnements accroissent leur visibilité : sur les hauteurs et les coteaux par exemple.
- Le PADD indique la protection des paysages remarquables et des cônes de visibilité à préserver.
- Le SCoT demande à ce que le site et paysage remarquable (côtes) ne soient pas en inter visibilité avec les centrales photovoltaïques



Les secteurs dédiés à la production d'énergie photovoltaïques classés en **Npv** dans le PLUi correspondent à des sites pouvant être mobilisés pour ce type d'équipement :

Communes	Occupation du sol actuel
Aingeray	Ancienne carrière
Avrainville / Toul Rosières	Ancienne BA 133
Bicqueley	Ancienne carrière
Choloy Ménillot	Ancien crassier
Ecrouves (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Friche militaire
Jaillon / Toul Rosières	Ancienne BA 133
Pierre la Treiche (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière
Toul	Ancienne décharge
Toul (PITE)	Passage d'une ligne HT
Villey St Etienne (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière



TITRE II | JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LITTERAL

La zone UA correspond au noyau urbain historique des villages et des bourgs, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations majoritairement situées à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu et cadrant l'espace rue. La qualité et l'unité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des bourgs. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

La zone UA se retrouve dans toutes les communes sans exception puisqu'elle encadre le **noyau urbain de chaque bourgade**. Cette zone correspond au **centre historique des bourgs et villages**. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...) dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.

Evidemment, la zone UA d'un village tel que Boucq ou Jaillon sera différente de la zone UA d'un bourg comme Gondreville ou d'une ville comme Écrouves ou Dommartin, tant en termes de spatialisation que d'étendue. Néanmoins, le règlement de la zone UA a été pensé et réfléchi par les élus de la CC2T de manière **homogène et unitaire**, quel que soit la typologie urbaine de la localité. L'image des Terres Toulouses, les éléments architecturaux emblématiques et caractéristiques se retrouvent essaimés sur l'ensemble du territoire et la taille de la commune n'est pas forcément un critère pour dissocier les styles architecturaux.

Au contraire, la CC2T a cherché à tisser un **fil conducteur** entre toutes ses communes afin de faire émerger une **identité architecturale commune et collective**.

La majorité des bourgs de la CC2T se présente sous la forme d'un **village lorrain typique**. En 1937 déjà, le géographe Ernest Millet décrivait dans son manuel « Géographie Lorraine » le village lorrain typique :

« Le type le plus répandu [en Lorraine] est le village allongé avec une rue principale. Un intervalle de 30 à 50 mètres sépare deux longues rangées de maisons bien alignées. La route, bordée de caniveaux, occupe le centre de cette large allée ; de chaque côté les « parges » [ou usoirs], inclinés en pente douce pour que s'écoulent les eaux, portaient autrefois les fumiers, les tas de bois, les instruments de labour et les chariots. Les maisons accolées les unes aux autres forment sur chaque file une masse unique de bâtiments recouverts de toitures aux longues rigoles de tuiles creuses. »



Le règlement de la zone UA englobe ainsi toutes les **caractéristiques patrimoniales et architecturales des Terres Toulouses « traditionnelles » et des villages-rues**. En qualité de centre historique des bourgs et des villages, la zone UA concentre la majorité du **bâti ancien** avec une organisation urbaine et architecturale particulière : alignement des lignes de faitages, alignement relatif des constructions, mitoyenneté ou forte densité bâtie, maisons-blocs comportant une toiture à deux pans de faible pente, porte de grange avec linteau cintré ou arqué, usoirs sur l'avant, couverture en tuiles dont la couleur s'échelonne du brun au rouge, éléments de modénature en pierre de taille (encadrements de baies, linteaux sculptés,...),... Dans certaines communes toutefois, les élus ont prévu des possibilités de réaliser des isolations thermiques par l'extérieur (ITE) pour permettre la rénovation de certains logements anciens et améliorer le confort de ceux-ci.

Partout sur le territoire, la zone UA a été établie en respectant au maximum les unités foncières et la trame urbaine existante. En règle générale, la profondeur de la zone UA par rapport aux limites du domaine public ne dépasse pas 40, 50 voire 60 mètres linéaires, ceci afin de permettre l'implantation d'une construction à vocation principale suivie d'une annexe ou d'une dépendance, sans qu'une construction en deuxième rideau ne puisse voir le jour, ce qui serait dommageable pour l'image urbaine.

La zone UA est habituellement poursuivie à l'arrière par une zone Nj qui permet de matérialiser les possibilités d'y construire des édifices secondaires (abri de jardin, garage, dépendance) dévolus à l'agrément de la maison en fond de parcelle.

La délimitation de la zone UA a été définie par une analyse croisée des documents d'urbanisme préexistants (POS, PLU, cartes communales), l'observation des noyaux centraux sur des cartes anciennes, des arpentages de terrain et les connaissances communales.

La zone UAA correspond exclusivement au centre-ville de Toul, c'est-à-dire la ville médiévale et la ville reconstruite, épiscopale et classique de la ville-centre dans lequel peuvent s'appliquer des règles spécifiques. La qualité et l'unité architecturale, ainsi que l'aspect patrimonial participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du centre-ville. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le **centre-ville de Toul**, comme de nombreuses autres villes françaises, correspond à l'emplacement qui fut initialement occupé par les Hommes, ici à l'époque Paléolithique. Berceau de la civilisation toulousaine, ce noyau urbain primitif sera maintes fois remanié en raison des conquêtes multiples et des occupations successives, mais aussi par les évolutions et les développements historiques logiques en matière de réorganisation urbaine. A Toul, la zone UAA correspond au **tissu urbain ancien de la ville** dans lequel s'appliquent des règles spécifiques au regard du contexte urbain, historique et patrimonial toulousain :

❖ LE SECTEUR MÉDIÉVAL

Il s'agit du secteur le plus ancien de la Ville de Toul. Cependant, la ville médiévale ne doit pas être confondue avec l'emplacement de l'ancien castrum, jadis délimité par l'ancien tracé des remparts. En réalité, ce périmètre est justifié en fonction de la seule morphologie de son tissu urbain, qui présente les caractéristiques propres à la ville médiévale, à savoir des rues étroites, sinueuses et non hiérarchisées. Cette distinction, qui s'affranchit quelque peu d'une approche historique stricte, permet une analyse homogène sur ce qui est, et non sur ce qui fut. Le quartier médiéval occupe toute la partie ouest de la ville intra-muros, en étant globalement séparé du reste de la ville par la rue Michâtel. Deux axes structurants le traversent, la rue de la Petite Boucherie, ainsi que la rue du Pont de Vaux et sa suite (rue Joly). Ses rues secondaires se trouvant organisées sur la base d'un réseau dense et irrégulier. Ce système, hérité du tissu urbain médiéval contribue à son identité et permet ainsi au bâti d'atteindre une densité considérable.

❖ LA VILLE EPISCOPALE

Il s'agit d'un quartier très important dans l'histoire de la Ville de Toul, car il rassemble les deux grands monuments de l'âge d'or de la cité, la cathédrale et le palais épiscopal, qui furent le théâtre du rayonnement et de la renommée de la cité pendant plusieurs siècles. Aujourd'hui, les traces de la Révolution Française sont encore présentes dans ces souvenirs de l'âge d'or de Toul, comme en témoigne le palais épiscopal, toujours occupé par la Mairie. Mais c'est néanmoins un quartier hétérogène et complexe qui s'est développé autour de ces deux bâtiments, un quartier façonné au fil du temps, touche par touche, maison par maison, et aujourd'hui opération par opération.

❖ LE VILLE CLASSIQUE

Ce quartier d'extension est, contrairement aux quartiers précédents, caractérisé par une certaine homogénéité des formes urbaines, bien que le bâti en lui-même soit par endroits hétérogène. On trouve néanmoins des ensembles bâtis présentant une grande cohérence, à l'image de la place de la République ou des constructions de la rue Raymond Poincaré. Cette partie de ville est caractéristique du changement qui s'opère à cette époque dans l'organisation de la trame urbaine : l'avènement de la voirie orthogonale et du projet urbanistique d'ensemble.

❖ LA VILLE RECONSTRUITE

A l'instar de nombreuses villes françaises, Toul aura connu des heures dramatiques lors de la seconde guerre mondiale, où près de 40 % du centre-ville sera détruit. Au-delà des cicatrices qu'ont pu laisser ces destructions, l'architecte Georges Noël a résolument tourné le centre-ville vers un nouvel avenir, non seulement en pansant ses plaies béantes, mais en imaginant des formes urbaines nouvelles, conjuguant une architecture ordonnancée avec une organisation urbaine résolument contemporaine, à l'image de la place des Trois Evêchés, permettant au réseau viaire du centre-ville de s'appuyer sur un véritable pivot central.

❖ LA CEINTURE DES REMPARTS

Dès l'avènement des nouveaux systèmes de défense du XIX^e siècle, les fortifications de Vauban avaient définitivement perdu leur fonction première, ce qui permit au centre-ville intra-muros de Toul d'étendre son urbanisation à leur pourtour intérieur immédiat, aux côtés des bâtiments militaires qui ont été conservés. L'espace important disponible a ainsi permis, après la seconde guerre mondiale, de réaliser d'importantes opérations de logement social, mais aussi, plus tardivement, d'implanter des activités plus consommatrices de place : supermarchés, station-service, parkings, etc...

La zone UAb correspond aux faubourgs St Evre et St Mansuy à Toul dans lequel peuvent s'appliquer des règles spécifiques. La qualité et l'unité architecturale, ainsi que l'aspect patrimonial participent à la constitution d'une entité urbaine de faubourg cohérente. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du centre-ville. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

A Toul, la zone UAb correspond aux **faubourgs toulais** St Evre et St Mansuy.

Les faubourgs toulais sont issus du diocèse de Toul lorsque la ville n'était encore qu'une cité médiévale. Un faubourg s'est créé au sud-ouest de la ville historique et un autre s'est implanté au nord-ouest, grâce à la présence de deux abbayes, Saint-Evre, la plus ancienne fondée en 579, et Saint-Mansuy, fondée en 965 sur la crypte du premier évêque.

L'abbaye Saint-Evre de Toul comprenait à sa fondation des bâtiments abbaciaux traditionnels, un hôpital pour recevoir les pauvres et les pèlerins, des bâtiments agricoles, un cimetière et une cour. L'ensemble était clos de murs pour une surface proche de 5 hectares.

L'abbaye Saint-Mansuy fut fondée dans les faubourgs de Toul et fut dédiée au premier apôtre de la Lorraine. C'est dans le faubourg Saint-Mansuy de Toul qu'était la riche abbaye de Bénédictins. Le faubourg de St Mansuy fut plusieurs fois ruiné pendant les guerres que la Ville de Toul eut à soutenir. L'abbaye elle-même fut dévastée à différentes reprises. Elle fut fermée à la Révolution. Après la Révolution, l'église du monastère a été détruite, une partie des bâtiments, ainsi que la porte d'entrée à plein cintre, existe encore, une portion du cloître a servi de grange.

De nos jours, les faubourgs gardent encore des traces visibles de l'architecture des abbayes et c'est pour sauvegarder ce patrimoine historique que le règlement de la zone UAb a été conçu.

La zone UB correspond aux extensions urbaines relativement récentes, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble et d'habitat pavillonnaire. Elle présente un caractère multifonctionnel et elle est définie selon les caractéristiques morphologiques suivantes : implantation soit en retrait par rapport à la voie soit à l'alignement, type d'habitat relativement diversifié (individuel libre ou groupé, individuel, petit collectif...). Le sous-secteur UBG correspond aux tissus urbains pavillonnaires de Bruley et de Gondreville dans lesquels s'appliquent l'ensemble des règles de la zone UB sauf pour une règle spécifique (couleur de toit).

La zone UB correspond aux **extensions urbaines pavillonnaires** proches des noyaux urbains originaux. C'est une **zone mixte à dominante résidentielle** (habitat, activités, services...). On la retrouve dans toutes les communes, même les plus petites comme Laneuveville-derrière-Foug ou Grosrouvres dont les trames urbaines ont elles aussi été complétées par de **l'habitat pavillonnaire** avec le temps.

La zone UB englobe les constructions datant des années 1960-1970-1980 mais également plus récentes, notamment au cours des années 2000-2010 jusqu'à nos jours. Les maisons construites depuis une cinquantaine d'années (durant les Trente Glorieuses notamment) ont été édifiées soit de manière individuelle, au coup par coup, sans logique d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des souhaits individuels, soit sous la forme d'opérations groupées de type lotissement, avec ou sans logique d'ensemble, présentant par endroits des profils similaires ou des ressemblances notables (exemple : le secteur pavillonnaire du quartier du Montchamp, pôle d'habitation important à l'est du centre ancien de Gondreville ; le quartier ouvrier des Sources à Foug ; le Clos Barine à Écrouves construit par Toul Habitat,...).

Comme elle correspond généralement aux **extensions urbaines « modernes » et aux lotissements**, la zone UB concentre les typologies architecturales les plus récentes : retrait d'implantation par rapport à la voie et aux voisins, implantation au milieu de la parcelle, toitures multi pans ou plates, absence d'encadrement des ouvertures, coloris d'enduits polychromes ou grisés...

Les extensions récentes sont assez **hétérogènes** en termes d'architecture, de volume, d'ouverture et de couleur du bâti. Elles se distinguent en fonction de leur époque de construction. De plus, les couleurs de crépis employées, les formes et les matériaux de toitures, le recul des habitations et les délimitations de chaque parcelle (murets, clôtures ou absence de délimitation matérialisée) sont extrêmement variées d'une habitation à l'autre. En miroir des enjeux architecturaux connus et inscrits dans la zone UA, les secteurs ne présentant pas d'intérêts architecturaux particuliers ont été inscrits en zone UB.

Selon la forme urbaine du secteur et le découpage parcellaire, la profondeur de la zone UB varie entre 40 et 60 mètres. Cette profondeur, étudiée au cas par cas, permet de répondre aux besoins des constructions (extension, dépendance...) et de leur agrément. Les constructions principales doivent y être implantées en premier rideau. Seuls les annexes, dépendances et abris de jardin peuvent être édifiés en deuxième rideau (y compris en cas de lotissement), sauf dans certaines communes qui ont manifesté leur intérêt dans le règlement pour permettre cette implantation en second rideau.

La délimitation de la zone UB a été définie par une analyse croisée des documents d'urbanisme préexistants (POS, PLU, cartes communales), l'observation des évolutions des formes urbaines et des silhouettes des bourgs, le distinguo entre les lotissements et les pavillons individuels, des arpentages de terrain et les connaissances communales.

Dans la zone UB, les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge), ainsi que les tons bruns, gris anthracite et noir, à l'exception des toitures plates, vérandas, fenêtres de toit, dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, annexes, édifices publics et édifices monumentaux. Les tuiles transparentes sont ponctuellement autorisées en toiture afin de ne pas entraver la création de puits de lumière. Les coloris polychromes, brillants ou vernissés sont interdits sauf pour les édifices monumentaux, les édifices publics et les constructions existantes qui en sont déjà couvertes.

Le sous-secteur UBG est prévu pour le distinguer du secteur UB « classique » dans le sens où les couleurs de toitures autorisées y sont différentes. Dans la zone UBG de Gondreville et de Bruley, seuls les matériaux de toiture qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, couleur rouge) sont autorisés.

La zone UC correspond aux zones d'habitat collectif de grande hauteur relativement récentes, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de ces quartiers.

La zone UC est limitée à quelques entités urbaines où se situent des **quartiers d'habitat collectif ou de logement social**, parfois déconnectés du centre-bourg. La zone UC se concentre exclusivement sur Toul et Écrouves, communes les plus peuplées du territoire. C'est à Toul que l'on compte le plus de logements aidés sur le périmètre de la CC2T (86% du parc de logements aidés).

La Ville Haute, le quartier de la Croix de Metz et la Côte Saint Michel à Toul concentrent la majorité des **immeubles d'habitat collectif**, pour la plupart gérés par Toul Habitat. La Croix de Metz est d'ailleurs un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Le QPV est un dispositif issu de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 qui a pour but de compenser les écarts de niveau de vie entre les zones socialement défavorisées et le reste du territoire. Ce grand ensemble résidentiel, qui regroupe également un collège, un stade, des écoles, un centre commercial, des parcs publics, des aires de jeux et des services, a été classé en UC.

Toul Habitat est le principal bailleur social du territoire de la Communauté de Communes Terres Toulaises avec un parc de 2 300 logements, soit 88% du parc. 86% de son parc est présent sur la Ville de Toul (83% sur le quartier de la Croix de Metz). Toul Habitat a développé son parc dans d'autres communes du territoire mais seule Toul accueille des ensembles immobiliers de grande hauteur qui nécessitent la rédaction d'un règlement adapté.

Afin de sectoriser l'architecture de grande hauteur (dont la hauteur est supérieure à la hauteur moyenne générale des constructions du tissu urbain), la zone UC a été créée au droit des quartiers cités précédemment à Toul et à Gondreville à titre exceptionnel. Du fait de la présence dans le tissu urbain d'ensembles d'immeubles collectifs de grande hauteur, un règlement spécifique a été élaboré pour encadrer cette spécificité.

En comparaison avec le règlement propre à la zone UB qui est une zone mixte, le règlement de la zone UC varie sur un point particulier, celui de la hauteur maximale autorisée. En effet, le règlement de cette zone indique qu'à Toul, la hauteur absolue de toutes constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou 12,50 mètres à l'acrotère (dans le cas de toiture terrasse). A Gondreville où l'on trouve exceptionnellement un immeuble de grande hauteur également, la hauteur absolue de toutes constructions ne doit pas excéder 19 mètres au faîtage ou 17 mètres à l'acrotère (dans le cas de toiture terrasse). En outre, au vu de la configuration des bâtiments existants, la forme de la toiture n'est pas imposée, laissant ainsi la possibilité de voir poindre des toits plats aussi bien que des couvertures pentues, selon les projets portés par les bailleurs sociaux propriétaires de ces immeubles d'appartements.

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif existants. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

La zone UE est entièrement dévolue aux **équipements publics**. Elle concentre les **équipements et édifices publics**, facteurs d'attractivité du territoire notamment pour l'installation de jeunes couples ou de familles. On liste parmi les équipements structurants : les écoles et les établissements éducatifs, les collèges, les salles des fêtes, les maisons de retraite, les gymnases, les haltes-garderies, les déchetteries, les pôles médicaux, les gendarmeries, les cimetières, les stations d'épuration, les salles communales, les salles polyvalentes et les salles omnisport,...

Le territoire se caractérise par une **bonne couverture en matière d'équipements** scolaires, récréatifs et sportifs notamment. Il propose une offre diversifiée, avec une densité plus importante de ces équipements sur les communes de la conurbation, à savoir Toul, Écrouves, Dommartin-lès-Toul, et Foug, ainsi qu'au sein des pôles de proximité comme Gondreville, Bois-de-Haye et Domèvre-en-Haye, puis au sein des pôles relais de Villey-Saint-Étienne et Domgermain.

Au niveau scolaire, il existe 5 collèges dont 4 se situent à Toul et le dernier se situe à Foug. Certains de ces équipements, dès lors que leur emprise n'est pas imbriquée dans la trame urbaine, ont été classés en UE : le collège Croix de Metz, le collège Amiral Rigny et le collège d'enseignement secondaire Toul-Valcourt.

Logiquement, c'est le cœur d'agglomération (ainsi défini comme strate 1 dans l'armature territoriale du PADD), qui s'articule autour de Toul, Écrouves et Dommartin-lès-Toul, qui accueille le maximum d'équipements et d'édifices publics classés en zone UE, dont le siège de la CC2T à Écrouves, en limite avec Toul, le centre aquatique intercommunal Ovide à Écrouves, le centre hospitalier de Toul Saint-Charles à Toul, la salle de l'Arsenal à Toul et l'espace Dom'Inno à Dommartin-lès-Toul.

On retrouve toutefois des zones UE de plus petites dimensions dans les communes des autres strates de l'armature territoriale du PADD, comme notamment la salle polyvalente de Villey-Saint-Étienne, le groupe scolaire de Domgermain, la salle Jean Ferrat et la salle des sports de Foug, le stade de l'Avenir et la salle polyvalente à Gondreville, la salle des fêtes, la salle des petites fêtes et la crèche Crèchendo de Bois-de-Haye (Velaine-en-Haye).

On retrouve également des zones UE en milieu rural comme par exemple l'école de Ménil-la-Tour, l'école d'Aingeray, la maison d'accueil Brancion (EHPAD privé) à Royaumeix, le terrain de football derrière l'église de Lucey, l'église de Pagney-derrière-Barine, la salle communale de Manoncourt-en-Woëvre ou encore l'école de Domèvre-en-Haye.

Le territoire dispose de nombreux équipements et édifices publics qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants. S'agissant de lieux dont les communes ou la Communauté de Communes possèdent la **maîtrise foncière** et en exercent souvent la gestion, un règlement adapté, dédié aux équipements publics et intentionnellement permissif a été mis en place pour permettre aux équipements présents d'être reconnus, rénovés, agrandis ou transformés au besoin, et pour autoriser aussi l'édification de nouveaux équipements publics en cas de nécessité dans les emprises UE prédéfinies.

La zone UH correspond aux secteurs dédiés aux établissements hospitaliers ou concourant aux missions de santé publique. Elle est destinée à l'accueil d'établissements futurs et au confortement des établissements existants.

La zone UH est entièrement dévolue aux **établissements de type hôpital, clinique et centre médico-professionnel**. On en dénombre 3 sur le territoire des Terres Toulaises : le centre hospitalier Saint-Charles dans le centre-ville de Toul, la nouvelle clinique psychiatrique dans le quartier Gama à Toul et l'institution Saint-Camille, Institut Médico Éducatif (IME) qui accueille des enfants déficients intellectuels, situé à Bois-de-Haye (Velaine-en-Haye).

Pour tenir compte des spécificités inhérentes aux **établissements hospitaliers**, le règlement prévoit des normes spécifiques en matière de logements de gardiennage, de nombres de places de stationnement et de desserte.

La zone UJ correspond aux zones de jardins d'agrément liés à l'habitat dans lesquelles sont admises les annexes nécessaires au fonctionnement de cet habitat, dès lors que les terrains d'assiette sont accessibles par une voie carrossable de tout temps et suffisamment dimensionnée en fonction du trafic engendré.

Les **secteurs de jardins** (UJ) ont fait l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la trame urbaine. Celle-ci a essentiellement porté sur la constructibilité ou non en deuxième rideau, et sur la préservation des arrières de parcelles, afin de maintenir une cohérence d'ensemble de toutes les trames urbaines et de leur physionomie.

A la différence de la zone Nj, la zone UJ a été positionnée sur des secteurs de jardins ou des arrières de parcelles utilisées en tant que terrains d'agrément, **dès lors que ces terrains disposaient à l'arrière d'une desserte par une voie carrossable ou un chemin de défrètement permettant l'accès à la parcelle** et ainsi l'édification d'une annexe (abri de jardin, pool house, hangar à usage domestique) ou d'un garage.

L'emprise au sol des constructions y est limitée comme suit :

- pour les garages : 25 m² par unité foncière, toutes emprises cumulées,
- pour les piscines : 30 m² par unité foncière, toutes emprises cumulées,
- pour les pools houses : 10 m² par unité foncière, toutes emprises cumulées,
- pour les abris de jardin : 20 m² par unité foncière, toutes emprises cumulées.

Cette disposition particulière utiles pour la création de garages notamment permet ainsi de désengorger les usoirs dans les villages lorrains et de résoudre les problématiques de stationnement, en offrant des possibilités de garer son véhicule à l'arrière de son habitation.

Les secteurs de jardins (UJ) sont retrouvent par exemple sur Domèvre-en-Haye, Bruley et Lucey,...

La zone UL correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux sports, aux loisirs et aux activités culturelles. Elle est destinée à l'accueil de ces équipements et au confortement des activités existantes.

La zone UL est vouée aux **activités de sports et de loisirs** ainsi qu'aux **équipements publics communaux et intercommunaux** liés à la pratique de ces activités. Elle regroupe certains stades, les complexes sportifs, les aires de jeux ou encore les terrains de football ou de tennis.

Parmi les **équipements sportifs** identifiés en UL, on recense une aire de jeux à Andilly, une aire de pique-nique à Bois-de-Haye (Sexey-les-Bois), un terrain de tennis à Domèvre-en-Haye, la salle associative Lamarche à Écrouves, le stade municipal de Foug, le terrain de football de Jaillon et le stade de football Pont Bernon à Toul-Croix de Metz.

De la même manière que pour les équipements et édifices publics, les sites et lieux afférents à la vocation de sports et loisirs ont été catégorisés sous l'appellation de zonage UL de manière à leur affecter un règlement qui leur soit propre. Le contenu du règlement de la zone UL tient compte de la spécificité des zones dédiées aux activités de sports et de loisirs. Ainsi, ces équipements sont encadrés en termes d'implantation et de destination et doivent répondre à des **règles liées à l'affectation des sols**.

L'objectif de la zone UL est de consolider les structures et installations de loisirs existantes et de permettre le développement de stades, d'aires de jeux et d'équipements d'entraînement physique extérieurs selon les besoins locaux.

La zone UM correspond aux secteurs dédiés aux emprises militaires, aux activités de défense et aux centres de détention. Elle est destinée à l'accueil de ces équipements et au confortement des fonctions existantes.

Le territoire compte quelques **terrains militaires** et deux **centres de détention** (rue du Maréchal Lyautey à Toul route de Pagney à Écrouves). Une troisième prison va être prochainement construite à Toul dans le cadre du projet gouvernemental INSERRE (« innover par des structures expérimentales de responsabilisation et de réinsertion par l'emploi »). Ce projet, dont les travaux devraient débuter dès 2022, est situé avenue de l'Europe à Toul (zone classée en 1AUX par ailleurs).

Toul et Écrouves sont deux communes marquées par l'histoire militaire et leurs casernes sont encore bien présentes dans le paysage urbain, avec encore aujourd'hui le 516^{ème} Régiment du Train (RT) stationné à Écrouves. Le Régiment du Train est, par sa structure et ses moyens, l'un des deux régiments de l'Armée de Terre spécialement organisé pour participer à l'appui mobilité des grandes unités. Il assure notamment le transport de leurs matériels lourds chenillés grâce à des porte-engins blindés.

Domgermain est également concernée par de vastes emprises militaires. Pendant plusieurs années, au pied du village de Domgermain, le site du Munel a accueilli le 9^{ème} Régiment de Soutien Aéromobile (RSAM), une unité constituant le magasin central des rechanges d'hélicoptères de l'Armée de Terre et de l'Armée de l'Air. Devenu le 9^{ème} Régiment du Matériel (RMAT) en 1997, il disposait alors de plusieurs détachements dont un à Domgermain. Le 9^{ème} RMAT fut dissous en 2005 et relevé par le 1^{er} Régiment du Matériel jusqu'à sa dissolution en 2010 suite à la réforme de l'Armée du Matériel. La zone du Munel est depuis inscrite dans le Plan Local de Redynamisation (PLR) de Meurthe-et-Moselle signé en 2011 en présence du Ministre de la Défense et du Ministre des Armées dans le cadre de la démarche d'accompagnement économique des restructurations militaires.

La zone UM regroupe ainsi les **secteurs à vocation militaire et de défense** dès lors qu'ils sont bâtis. Le règlement de la zone UM est exclusivement dévolu aux besoins des **structures pénitentiaires** et de l'**Armée**.

La zone UT correspond aux secteurs dédiés aux emprises de transport terrestre comme l'autoroute A31 et la RN 4. Elle est destinée à l'accueil des infrastructures routières et autoroutières, à leurs équipements et au confortement des fonctions existantes.

La zone UT est uniquement présente sur Chaudeney-sur-Moselle et Dommartin-lès-Toul car il existe entre Dommartin-lès-Toul et Chaudeney-sur-Moselle une **station essence BP située sur l'aire d'autoroute de Toul-Dommartin sur l'A31** qui délivre du carburant (sans plomb, gazole, AdBlue et GPL) et propose une petite échoppe, des points de restauration et tous les services inhérents aux stations-services autoroutières. Cette aire d'autoroute est située au kilomètre 231 dans le sens Luxembourg → Beaune.

Englobant les **infrastructures routières et autoroutières**, la zone UT encadre ainsi les activités, les installations et les constructions liées à cette station-service et aux aires de repos. Seules sont autorisées les constructions et les installations à condition d'être nécessaires aux infrastructures et à l'équipement autoroutier.

Le groupe APRR est la société qui exploite les infrastructures et les ouvrages concédés par l'Etat en CC2T, imposant des contraintes particulières aux aménagements et documents d'urbanisme du fait d'une part, des décisions prises par Déclaration d'Utilité Publique et d'autre part, de l'activité de service public qu'elle gère. La société, très engagée dans une démarche de développement durable, porte une attention particulière à l'intégration des infrastructures autoroutières dans leur environnement au sens large. Les abords immédiats de l'autoroute font souvent l'objet d'aménagement par divers maîtres d'ouvrages dont les collectivités locales, ce qui tend à multiplier les sources de contentieux entre le concessionnaire de l'autoroute et ses riverains. C'est pourquoi le groupe APRR a pour habitude de donner des recommandations autoroutières à prendre en compte dans les politiques d'aménagement et les documents d'urbanisme, par la mise en place d'une concertation préalable avec les maîtres d'ouvrages dont les collectivités riveraines. Un document d'information permet de rappeler les aspects réglementaires liés à l'activité autoroutière et de préciser les contraintes à intégrer dans le cadre des documents d'urbanisme, opérations d'urbanisme, et aménagements implantés aux abords de l'infrastructure. Avant tout projet, il est utile de prendre connaissance du tracé de l'emprise du domaine public autoroutier. Cela permet au maître d'ouvrage de localiser les principales zones à enjeux et leurs limites. Enfin, il est important de rappeler que les servitudes administratives légales (prévues par un texte ou par la jurisprudence) et liées à l'autoroute existent dans le but de protéger, aménager, conserver le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC), ainsi que d'assurer la sécurité de la circulation routière. Le règlement du PLUi tient compte des **recommandations faites par l'APRR sur le DPAC**. De plus, il est à noter que les aires de services et la barrière de péage (en zone UT) sont imprescriptibles et inaliénables et que le Droit de Préemption Urbain (DPU) ne pourra pas s'appliquer sur ces biens.

La zone UX correspond aux zones d'accueil des activités économiques, artisanales et commerciales. Le sous-secteur UXc correspond aux zones commerciales et artisanales dans lesquelles des surfaces de plancher minimales par cellule s'appliquent. Le sous-secteur UXsv correspond à l'emprise d'une station multi-énergie verte (plateforme de production et de distribution de carburants verts) à Gondreville.

La zone UX correspond aux **activités économiques**, qu'elles soient **artisanales ou commerciales**. L'emploi étant l'un des facteurs d'attractivité le plus important d'un territoire (avec les équipements et services et le cadre de vie), la pérennisation et le développement des activités du territoire constituent donc un enjeu fondamental. Dans le PLUiH, une distinction est volontairement faite entre les zones commerciales et les secteurs artisanaux locaux classés en UX, et les zones industrielles classées en UY. Les zones commerciales et les sites artisanaux sont à l'échelle humaine et font partie intégrante du tissu économique toulouais. Leur présence assure des services de proximité pour les habitants et une certaine vitalité du tissu économique. La présence sur le territoire intercommunal de **zones commerciales**, de nombreux magasins et de supermarchés/hypermarchés comme E. Leclerc à Dommartin-lès-Toul (pôle commercial Jeanne d'Arc), Intermarché à Ecrouves (Polygone) ou encore Cora à Toul (Valcourt) justifie le classement en UX des zones de chalandise qui accueillent une clientèle importante. Leur implantation est un atout pour la population qui réside et/ou qui travaille en Terres Toulouaises, et leur pérennité est un enjeu. Il en va de même pour les zones d'activités économiques comme la ZAC Croix Saint-Nicolas et la zone artisanale du Bois du Tambour à Gondreville, la ZA de l'Orme à Noviant-aux-Prés, la ZA de Chaudeney-sur-Moselle, la ZA Saint-Maurice à Domgermain ou la ZA des Triboulottes à Bruley qui sont davantage tournées vers l'artisanat et l'économie locale. On peut également citer le parc d'activité du Parc de Haye à Bois-de-Haye qui, sur une superficie de 125 ha, compte 50 établissements à dominante transport et 1 500 emplois.

Dans le but de les maintenir en place et de les voir se renouveler à terme, il était nécessaire de les encadrer par le biais d'un **règlement adéquat qui régit l'aspect des constructions et de leurs abords** (pour éviter au maximum l'effet « boîte à chaussures » standardisée), le paysagement des espaces non bâtis et le nombre de places de stationnement minimal en fonction de l'activité et de la clientèle attendue. Ces règles devraient permettre d'ancrer ces commerces dans le tissu urbain et de leur assurer une possibilité d'évolution répondant aux demandes de la clientèle et à l'économie de marché. Tout comme les commerces, il était nécessaire de réglementer les zones artisanales en délimitant leurs emprises et en spécifiant les vocations autorisées, afin de ne pas nuire au caractère résidentiel environnant.

Le règlement de la zone UX donne des prescriptions en matière de desserte par les réseaux, d'implantation des constructions, de hauteur maximale ou encore d'aspect extérieur des façades et de stationnement des véhicules afin de permettre la pérennisation, le développement et l'évolution de ces activités artisanales, commerciales ou tertiaires. Il est à noter que les logements sont interdits en zone UX pour éviter une mixité d'usage qui serait nuisible pour les habitants, les besoins de gardiennage pouvant être traités par la vidéoprotection.

La zone UX comprend un secteur UXsv correspondant à la **station verte multi-énergie**, aux équipements et aux services connexes, situés à proximité de l'échangeur de Gondreville, à l'entrée Est de la commune. Dans le secteur UXsv sont autorisés notamment les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'établissement d'une station multi-énergie verte (plateforme de production et de distribution de carburants verts) et les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services connexes et équipements liés à la vocation de la zone (parking, station de lavage, aire de stockage, etc...).

La zone UX comprend également un secteur UXc dans lequel sont autorisées les cellules commerciales à condition de présenter une surface de plancher minimale de 300 m². Cette disposition permet de limiter l'implantation de petits commerces dans les zones commerciales, pouvant potentiellement venir **concurrencer le commerce de centre-ville toulouais**. En mettant en place un seuil minimal de surface de plancher, le règlement encadre les enseignes qui veulent s'implanter et évite la venue de commerces de première nécessité qui ont plus de légitimité à s'implanter en ville. Il faut rappeler ici que Toul a signé une **convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)** dès 2020 qui vise à mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

*La zone UY correspond aux zones d'accueil des activités industrielles.
Le sous-secteur UYL correspond aux zones d'accueil des activités logistiques.
Le sous-secteur UYK correspond à l'usine à Villey-St-Etienne.*

La zone UY est vouée à accueillir de **l'industrie**. L'activité économique et industrielle des Terres Toulaises est tirée par plusieurs **filières** et entreprises locomotives sur le territoire. Le territoire possède ainsi plusieurs zones industrielles, réparties majoritairement le long du « corridor » formé par l'A31 et la RN 4.

Le territoire est historiquement lié aux activités militaires et industrielles. Malgré un déclin au cours des dernières décennies, ce tissu reste dense aujourd'hui, permettant au territoire de bénéficier d'un nombre d'emplois industriel supérieur à la moyenne régionale et nationale. C'est dans le but d'affirmer la **présence industrielle** que la zone UY a été créée.

L'essentiel de ces activités se concentre sur plusieurs grandes zones économiques :

- l'usine des Fonderies Saint-Gobain à Foug

- le Pôle Industriel Toul-Europe (PITE) à Toul (secteurs Kleber, Taconnet et Queue-de-Chat) : ancienne base de l'OTAN reconvertie en zone industrielle dans les années 1970, c'est la zone industrielle la plus importante et la plus étoffée de la CC2T. Cette zone accueille plus d'une centaine d'établissements actifs sur 258 ha. Avec 2 100 emplois répertoriés dans la zone, elle constitue l'un des principaux viviers d'emplois hors emplois intra-muros (Ville de Toul et cœurs de villages)

- l'usine Kimberly-Clark à Villey-Saint-Étienne (celle-ci bénéficie d'ailleurs d'un classement dédié intitulé UYK qui diffère de la zone UY pour des questions de limitation de hauteur et d'intégration paysagère)

- la zone logistique Sud Lorraine à Gondreville : cette zone internationale d'activités dédiée à la logistique est implantée sur une superficie de 122 hectares connectés à l'autoroute A31. Cette zone regroupe pour l'instant 5 établissements et compte environ 400 emplois (cette dernière bénéficie d'ailleurs d'un classement dédié à la logistique intitulé UYL).

Au niveau réglementaire, la zone UY encadre précisément les **activités industrielles de manière à ce qu'elles puissent perdurer, se développer et évoluer** dans un contexte industriel concurrentiel et très réglementé.

Il est à noter que les logements sont interdits en zone UY pour éviter une mixité d'usage qui serait nuisible pour les habitants, les besoins de gardiennage pouvant être traités par la vidéoprotection.

La zone UY est un secteur dans lequel les **activités industrielles et technologiques** sont autorisées et encadrées. De cette manière, les sites et bâtiments accueillant des activités de ce type sont soumis à la même réglementation, dans un souci d'équité et d'homogénéité de traitement.

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat. Il s'agit pour l'heure d'une zone non équipée nécessitant des travaux pour permettre de desservir l'ensemble de la zone.

Le sous-secteur 1AUG correspond à l'urbanisation future de Gondreville et de Bruley dans lequel s'appliquent des règles spécifiques.

Les zones 1AU sont des **zones d'urbanisation future à court terme** non équipées ou partiellement équipées, destinées à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. L'aspect des constructions est réglementé de la même manière que la zone UB afin de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble de la commune.

Si les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation à (très) long terme ont été volontairement identifiés en zone N (naturelle inconstructible) ou Ai (agricole inconstructible) pour les réserver à une utilisation rationnelle ultérieure, plusieurs secteurs ont été définis en tant que zones d'extensions urbaines futures dans de nombreuses communes du territoire intercommunal.

Seules quelques communes n'ont pas souhaité opter pour un ou des secteur(s) de développement urbain à vocation résidentielle en raison de leur petite superficie (notion de village à respecter), de leur potentiel en « dents creuses » déjà relativement important au regard de leur prévision démographique, du risque éventuel (inondations, glissements de terrain,...) ou encore de leur volonté de préserver l'environnement proche (parfois repéré en tant que zone Natura 2000 ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique – ZNIEFF).

Pour répondre aux besoins affichés par la Communauté de Communes et chaque commune en matière de développement urbain, l'identification de **secteurs d'ouverture à l'urbanisation** à court, moyen ou long terme s'est imposée, et ce afin de calibrer au mieux le développement urbain dans le temps (phasage) et l'espace (spatialisation) et prioriser les secteurs à enjeu immédiat et les secteurs d'intérêt ou de possibilité de développement moindre.

C'est par l'intermédiaire des zones à urbaniser que les communes peuvent fixer leur développement urbain futur. Elles permettent de planifier l'urbanisation dans l'espace (localisation sur le territoire communal) mais aussi dans le temps (phasage et hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation).

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones 1AU font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elles visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...). Pièce obligatoire du PLUiH, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus sur ces secteurs devant être compatibles les orientations ainsi définies. Les OAP peuvent entre autres permettre aux collectivités de favoriser, selon leurs intentions dans ces secteurs, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine,...). Les OAP sur les zones 1AU font l'objet d'un document séparé.

En termes de règlement, celui de la zone 1AU s'apparente à celui de la zone UB par souci d'harmonie dans les extensions futures des bourgs. De manière symétrique, la zone 1AU dispose d'un sous-secteur 1AUG comme en UB. Le sous-secteur 1AUG est prévu pour le distinguer du secteur 1AU « classique » dans le sens où les couleurs de toitures autorisées y sont différentes. Dans la zone 1AUG de Gondreville et de Bruley, seuls les matériaux de toiture qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, couleur rouge) sont autorisés.

La zone 1AUX est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'activités économiques, artisanales et commerciales.

La zone 1AUX a pour but de faire apparaître la **projection économique du territoire**.

Parmi les différentes zones urbaines, une distinction a été faite au niveau des zones à vocation économique car la CC2T possède un certain nombre d'activités sur son territoire. Celles-ci sont spatialement de deux natures diverses : les activités intégrées à la trame urbaine (commerces, tertiaire, services) s'inscrivant en mixité avec les autres fonctions urbaines (habitat, équipements,...), et les activités en dehors de la trame urbaine, recouvrant essentiellement les sites artisanaux et industriels.

Les activités sont également de nature diverse, c'est la raison pour laquelle le PLUiH s'est attaché à distinguer les zones commerciales, artisanales ou encore industrielles (UY, UX).

Au-delà de caractériser l'existant, le projet de la CC2T a également cherché à se tourner vers l'avenir en déterminant des **zones économiques en développement** afin de permettre d'assurer par exemple la pérennité d'une activité existante, ou bien de développer une économie nouvelle. C'est le cas du développement du pôle commercial Jeanne d'Arc à Dommartin-lès-Toul ou encore de l'extension du Pôle Industriel Toul-Europe (PITE) à Toul.

La zone 1AUX dispose d'un règlement similaire à celui de la zone UX pour des raisons d'homogénéité et de cohérence.

La zone 1AUYK est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'activités industrielles. Elle correspond à l'extension de l'usine à Villey-St-Etienne.

La zone 1AUYK a pour but de spatialiser le **développement projeté et pressenti en matière d'industries sur le territoire**. En effet, les fleurons industriels présents ont pour certains des besoins d'extensions afin de pérenniser leurs entreprises ou diversifier leur production.

La CC2T veut également prévoir des emplacements disponibles pour permettre l'accueil de nouveaux sites industriels. C'est la raison pour laquelle une zone 1AUYK a été répertoriée sur le zonage.

La seule zone concernée est la **zone industrielle autour de l'usine Kimberly-Clark à Villey-Saint-Étienne** qui peut être amenée à avoir besoin à terme d'une extension de son site industriel en périphérie immédiate de l'usine.

La zone 1AUYK dispose d'un règlement similaire à celui de la zone UY pour des raisons d'homogénéité et de cohérence. Par souci de cohérence, l'éventuelle extension de l'usine Kimberly-Clark à Villey-Saint-Étienne bénéficie d'un règlement particulier qui diffère légèrement de la zone UY pour des questions de limitation de hauteur et d'intégration paysagère.

Il est à noter que l'extension de l'usine Kimberly-Clark n'est projetée que sur une emprise équivalente à 1/4 de la zone en termes d'**artificialisation future des sols**.

La zone 2AU est une zone naturelle, peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à long terme. La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLUiH.

Les zones 2AU sont également des **zones d'urbanisation future** non équipées, mais destinées au **développement de l'urbanisation à plus long terme**. Les zones 1AU doivent d'abord recevoir un aménagement puis seulement les zones 2AU pourront être aménagées (nécessité de modification du PLU). L'urbanisation des zones 2AU reste donc une prévision qui permet aux communes d'envisager l'avenir du développement urbain à long terme.

Il est à noter que le déclassement progressif des zones 2AU sera soumis à une **modification du document d'urbanisme intercommunal**. Il est rappelé qu'avec l'entrée en application de la loi ALUR, depuis le 27 mars 2014, les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et à la densification des zones urbaines ont été renforcées. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation du contenu des PLU & PLUiH a conforté l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est donc soumise soit à une modification du PLUiH avec délibération motivée, soit à une révision lorsque la zone à urbaniser n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, dans les 9 ans suivant sa création.

A la différence des zones 1AU, 1AUX et 1AUYK, les zones 2AU n'ont pas obligation de faire l'objet d'OAP. Néanmoins, la CC2T a opté pour la réalisation d'esquisses sur certaines zones 2AU qui sont contiguës avec des zones 1AU afin de réfléchir à une **opération d'ensemble réalisable par tranches successives** (Dommartin-lès-Toul par exemple).

*La zone A correspond à une zone agricole, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les sous-secteurs AA, AB, ADC, AAOC, Ai, AM et As correspondent à des secteurs dans lesquels des règles particulières peuvent s'appliquer.*

La zone A correspond aux **espaces agricoles** où, pour des raisons agronomiques, biologiques ou économiques, les **constructions à usage autre qu'agricole sont interdites**. Cette zone couvre les espaces agricoles cultivés et mis en pâture qui sont protégés de toutes nouvelles constructions n'entrant pas dans la catégorie des exploitations agricoles. Ces secteurs appartiennent à des exploitations agricoles qui ont la nécessité de construire de nouveaux bâtiments agricoles sur leurs terrains. Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole y sont donc autorisées.

Cette zone répond aux besoins des agriculteurs qui sont présents sur le territoire ou qui projettent de s'y installer. Elle a été dimensionnée afin de permettre la réalisation de tous les projets des agriculteurs présents sur le territoire, en concertation avec eux et la Chambre d'Agriculture. Elle permet ainsi de faciliter leurs activités et d'encourager l'activité agricole sur le territoire.

Afin de permettre le développement de l'activité agricole sur le territoire, cette zone constructible a été prévue et étendue afin de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs. L'objectif de la zone A est d'assurer **la pérennité et la stabilité des structures existantes** et de permettre **l'essor et l'installation de nouvelles structures**, y compris en agriculture biologique.

A contrario, la **zone Ai est inconstructible**. Le zonage Ai induit une forme de protection du paysage en ce sens qu'il rend inconstructible les terres, y compris pour la profession agricole. Le classement Ai se justifie pour des raisons à la fois paysagères et environnementales. Ce classement est défini directement au contact des trames urbaines pour empêcher la construction agricole près des zones urbanisées, de manière à éloigner les éventuels futurs hangars agricoles des zones villageoises, et aussi pour ne pas obérer un hypothétique développement futur des villages et des bourgs à long terme.

Principalement établi pour limiter l'implantation agricole à proximité des zones résidentielles, le secteur Ai permet aussi de tenir compte du relief caractéristique du paysage toulouais (plaine de la Woëvre, cuesta, plateau de Haye et côtes de Toul). Une grande partie du ban intercommunal est concerné par des zones Natura 2000, des ZNIEFF et des Espaces Naturels Sensibles. Le classement As a quant à lui pour but par endroit de sauvegarder l'environnement agricole et de préserver le caractère rural du territoire, tout en attestant de la richesse environnementale du territoire.

L'objectif des secteurs Ai et As sont multiples. Il s'agit à la fois de préserver les terres agricoles en ambitionnant une moindre consommation et une réduction des surfaces artificialisées par rapport à la période précédente, de préserver les terres à forte valeur agricole en y limitant le développement urbain, dans le respect des objectifs fixés en matière de moindre consommation des espaces, et enfin de préserver les prairies à fort enjeu agronomique (ressource fourragère). Le sous-secteur Ab a pour but quant à lui de déterminer des règles de hauteur amoindries pour les bâtiments agricoles se trouvant sur les coteaux ou en situation de promontoire impactant par rapport aux paysages emblématiques du Toulouais (Tremblecourt, Domèvre-en-Haye).

Par ailleurs, la spécificité des Terres Toulouaises, tournées vers la **production locale**, la **gastronomie** (AOC vin des Côtes de Toul) et la **culture arboricole** (mirabelles de Lorraine), justifie la création de **sous-secteurs agricoles** dédiés au maraîchage (Am), à la viticulture (AAOC en référence à la classification de l'INAO) ou encore à l'arboriculture (Aa).

Enfin, un sous-secteur ADC a été créé à Toul afin d'accueillir un **data center** à proximité du méthaniseur de Methatoul. En effet, il est question d'installer ce centre de données à côté du méthaniseur pour que le centre informatique fournisse sa chaleur fatale à Methatoul pour une partie du processus de digestion ou plus probablement pour préchauffer l'hygiénisation. Cette proximité contribuera positivement au **process de méthanisation** et les deux équipements agiront en synergie pour utiliser l'énergie produite par l'un et dont l'autre a besoin pour fonctionner. La proximité s'entend dans une logique d'évitement de pertes importantes liées à l'éloignement ou de coûts exponentiels. Le sous-secteur ADC est strictement limité en emprise au sol et en hauteur pour le data center dont le projet est porté par ADISTA.

CHAPITRE 19 - JUSTIFICATIONS DE LA ZONE N ET DES SOUS-SECTEURS Nc, Nch, Ncp1, Ncp2, NE, NEq, Nf, Ng, Nj, Nl, Nlr, Nm, Np, NPRL1, NPRL2, NPL, NPT, Npv, Nr, Ns, Nv, ET NZH



La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- de l'existence d'une exploitation forestière,*
- de leur caractère d'espaces naturels.*

Les sous-secteurs NC, NCH, NCP1, NCP2, NE, NEQ, NF, NG, NJ, NL, NLR, NM, NP, NPLR1, NPR2, NPL, NPT, NPV, NR, NS, NV et NZH correspondent à des secteurs dans lesquels des règles particulières peuvent s'appliquer.

La zone N a pour objectif premier de respecter les **différentes entités paysagères du territoire**, constitutives de son aménité et son attractivité.

Le zonage a été pensé et réfléchi de façon à **préserver et à mettre en valeur le paysage et l'environnement du territoire**. Les Terres Toulaises fourmillent de secteurs géographiques et paysagers aussi riches que variés. Entre coteaux couverts de vignes et de mirabelliers, boucles de la Moselle, plaine agricole et paysage urbain, l'intensité et la pluri-identité territoriale permettent d'affirmer une incontournable richesse naturelle et patrimoniale. La CC2T a souhaité inscrire dans son projet un affichage significatif en termes de protection et de mise en valeur du cadre environnemental sur son ban intercommunal, participant directement au cachet de son cadre de vie.

D'une manière générale, le zonage N concerne l'intégralité des **zones naturelles**. Ce zonage correspond au caractère paysager du territoire intercommunal. La zone N correspond donc à une zone présentant de forts enjeux naturels et paysagers. L'objectif de cette zone est de préserver les espaces à forte sensibilité paysagère ou environnementale, et de verrouiller la constructibilité afin de protéger ces espaces de toute construction. Ainsi, ce sont essentiellement les **zones d'intérêt écologique et/ou environnemental** qui bénéficient de cette protection optimale dont les abords des cours d'eau, les poumons verts, les zones Natura 2000, les zones humides, les ZNIEFF,... et les zones concernées par les risques naturels et technologiques. Les emprises des canaux, cours d'eau, voies ferrées, routes et autoroutes sont également classées en N dès lors que qu'il n'y a pas de projet particulier ou de construction liée à l'activité autoroutière par exemple.

Fort du constat par lequel on s'aperçoit que les **paysages** sont en permanente mutation et que des éléments naturels structurant du paysage commencent progressivement à disparaître, la CC2T a souhaité protéger et identifier en Ns (zone naturelle sensible) les secteurs concernés par des **zones Natura 2000, des ZNIEFF de type I et des Espaces Naturels Sensibles**. Afin de protéger au niveau de la constructibilité ces zones à haute sensibilité environnementale identifiées par des inventaires reconnus, il a été décidé de classer ces zones majoritairement boisées en zones N voire Ns (naturelles et inconstructibles) dont le règlement spécifie que seules y sont tolérées les constructions, installations, infrastructures et superstructures à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La variété des paysages des Terres Toulaises, notamment agricoles et forestiers, constitue une richesse à préserver et à mettre en scène. La connaissance du territoire de la CC2T a néanmoins fait apparaître plusieurs secteurs particuliers à dominante naturelle. En effet, il a été décidé par la Communauté de Communes d'identifier prioritairement toutes les zones naturelles présentant un risque et/ou un intérêt écologique, paysager ou environnemental. La Communauté de Communes a ainsi défini divers types de zones naturelles, répondant à des objectifs précis d'occupation du sol et de préservation de l'environnement. Ces différents secteurs ont été définis sur la base de leur nature et de leur destination. Dans ce but, plusieurs secteurs ont été distingués au sein de la zone naturelle N afin de répondre aux différentes problématiques rencontrées sur ces secteurs et ce, sans obérer la vocation première de ces sites naturels.

Comme les zones naturelles du document d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée, la zone N comprend plusieurs sous-secteurs qui forment autant de **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**. Les sous-secteurs NC, NCH, NCP1, NCP2, NE, NEQ, NF, NG, NJ, NL, NLR, NM, NP, NPLR1, NPR2, NPL, NPT, NPV, NR, NS, NV et NZH correspondent à des secteurs dans lesquels des règles particulières peuvent s'appliquer.

► Les **massifs forestiers** sont identifiés et classés en NF. La Communauté de Communes a souhaité les identifier spécifiquement dans son zonage afin de préserver la trame verte du territoire, garantir le



rôle écologique des forêts et lutter contre le réchauffement climatique. Afin d'encourager la bonne gestion des espaces boisés, seules les constructions nécessaires à l'entretien de la forêt et à l'exploitation forestière y sont autorisées. Une exception est toutefois donnée aux constructions destinées à la pratique de la chasse.

Sur la prise en compte des **zones humides** et des **enjeux environnementaux**, le principe acté est le suivant :

- **Zones Humides Potentielles** → **A / Ai / N selon l'occupation des sols**
- **Zones Humides Effectives** → **Nzh ou Ns si déjà concerné par Natura 2000, ENS ou ZNIEFF**

En dehors des inventaires environnementaux, les Zones Humides Effectives identifiées par bibliographie ou connaissance de terrain ont été classées en Nzh afin de les préserver et de les sanctuariser.

► Les **carrières** exploitées et toujours en exploitation d'Avrainville, Jaillon, Pierre-la-Treiche et Dommartin-lès-Toul sont classées en Nc afin d'assurer la continuité de l'exploitation des gravières et carrières par les opérateurs en fonction des besoins en granulats au niveau régional. Pour permettre aux carriers de poursuivre l'extraction sur site et obtenir des arrêtés préfectoraux d'exploitation pour les 20 ou 30 prochaines années, le PLUiH doit dès maintenant afficher des zonages compatibles en Nc.

► Les zones NL ont été définies en vue de recenser, d'identifier et d'afficher des **espaces à vocation de loisirs** existants ou projetés dans les bourgs et en périphérie. Il s'agit notamment de mettre en valeur les espaces de sport et loisirs existants ou à créer (aires de jeux pour enfants, city-stade, parcours de santé,...) en admettant strictement les constructions et installations liées à la pratique des loisirs. Ce sont les seules occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

► Les secteurs identifiés en NCH et NCP1 / NCP2 sont des **secteurs de loisirs** qui permettent d'accueillir des **activités de camping, d'hôtellerie de plein air et d'hébergement insolite** comme des cabanes dans les arbres, des roulotte, des tiny houses ou des yourtes par exemple. C'est le cas du camping de Villey-le-Sec classé en NCP1 / NCP2 selon le type d'hébergement autorisé (NCP1 : activité hôtelière de plein air et pratique du camping « traditionnel » / NCP2 : hébergement touristique et habitations légères de loisirs comme les yourtes, les cabanes, les tipis). Le camping naturiste de Domèvre-en-Haye est classé en NCH, tout comme une parcelle privée à Tremblecourt sur laquelle il existe un projet d'accueil d'habitations légères de loisirs. En ce qui concerne le **Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) de Francheville**, des zonages dédiés NPRL1 / NPRL2 ont été mis en place pour encadrer strictement ces sites d'hébergements touristiques ou saisonniers (NPRL1 : habitations légères de loisirs et abris de jardin / NPRL2 : bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation des étangs et à la pratique de la pêche).

► Un zonage NLR a enfin été mis en place sur des **restaurants isolés en pleine nature** comme le Pavillon Bleu à Villey-Saint-Étienne ou l'Auberge de la Jument Verte à Villey-le-Sec. L'extension de l'existant y est encadrée.

► La CC2T compte plusieurs **golfs** : le golf club de Toul-Avrainville et le golf de Nancy-Aingeray qui épouse la nature sur un magnifique terrain de 50 hectares en bordure de la forêt de Haye. Pour tenir compte de ces emprises sportives au cœur du milieu naturel, un zonage dédié à la pratique du golf a été fait (NG).

► Les paysages agricoles sont diversifiés avec une alternance de cultures, d'arbres fruitiers et de prés ponctués de petits bois et de quelques bandes de vergers. Les jardins, vergers et potagers sont présents dans de nombreux villages mais les vergers d'arbres fruitiers destinés à la récolte sont majoritairement situés dans les côtes de Toul. Avec près de 40 % de la surface en vergers de la région,



principalement situés au pied des Côtes de Meuse et de Toul, le Parc Naturel Régional de Lorraine est riche d'un patrimoine fruitier remarquable. Le règlement de la zone Nv autorise ainsi les **abris de verger**, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol et 3 mètres de haut, dans les zones de vergers où la construction d'un petit local est requise.

► Les **secteurs de jardins** (Nj) ont fait l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la trame urbaine. Celle-ci a essentiellement porté sur la constructibilité ou non en deuxième rideau, et sur la préservation des arrières de parcelles, afin de maintenir une cohérence d'ensemble de toutes les trames urbaines et de leur physionomie. Les zones Nj sont positionnées sur des fonds de parcelles occupés en terrains d'agrément où les abris de jardin y sont admis dans des limites strictes d'emprise et de hauteur. Les espaces naturels de transition entre les différents secteurs construits remplissent le rôle d'interface ou de « zone tampon ». Les zones Nj constituent, du fait de l'hétérogénéité des milieux qui les composent, un réservoir de biodiversité. La présence arborée des jardins permet d'atténuer l'impact visuel des constructions en redonnant du relief aux paysages et en les masquant quelque peu. Cette transition végétale peut en effet permettre d'intégrer visuellement une construction qui serait perçue depuis les axes de communication ou les points hauts. L'objectif étant bien de préserver le caractère naturel des jardins d'agrément en fonds de parcelles, la construction est limitée en zone Nj aux **abris de jardin**, limités à 20 m² de surface de plancher, extension comprise et par unité foncière. La hauteur, toutes superstructures comprises, est limitée à 3 mètres pour les abris de jardins. L'objectif de ce classement est triple : maintenir une espace de transition entre le bâti et l'espace naturel (transition verte), interdire la construction en deuxième rideau, préserver certains secteurs de jardins et permettre aux habitants de s'approprier ces secteurs en leur permettant de construire des cabanes d'emprise limitée afin de stocker du matériel et du petit outillage. Les installations légères à destination agricole (tunnels, châssis, serres...) y sont également admises à condition d'être démontables et de ne pas comporter de fondations. En revanche, les piscines en sont exclues, dans un souci de lutte contre le réchauffement climatique).

► Le port multimodal de Gondreville et le port de marchandises de Toul font l'objet d'un classement en NPT. La plateforme multimodale de Gondreville est un port de transit de produits vrac et de marchandises conditionnées qui permet un affrètement fluvial et routier. Zone stratégique pour l'attractivité du territoire, elle est en lice pour devenir une zone multimodale d'intérêt extrarégionale à l'échelle du SCoT Sud 54. Le sous-secteur NPT est dédié aux **activités portuaires en lien avec la voie d'eau** et autorise uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

► Le port de plaisance de Toul fait quant à lui l'objet d'un classement spécifique NPL, qui autorise les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité économique liée à la présence de la voie d'eau et du **port de plaisance**, ainsi que les bureaux, locaux accueillant du public et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires à une fonction portuaire (capitainerie par exemple).

► Les **forts militaires** présentant un **intérêt patrimonial** sont classés en NP. Cela concerne les forts à proprement parler, les batteries, les bunkers et les ouvrages isolés. Toul ayant été une place forte construite à partir de 1874 dans le cadre du système défensif Séré de Rivières, une puissante ceinture de forts, d'ouvrages, de batteries et d'abris ont entouré l'enceinte urbaine bastionnée. On recense ces ouvrages à Villey-le-Sec, Francheville, Domgermain et Villey-Saint-Étienne. La majorité des fortifications ont été déclassées après la Première Guerre mondiale, mais certaines sont devenues des musées accueillant du public férus d'histoire et de patrimoine militaire. C'est la raison pour laquelle la zone Np autorise les établissements recevant du public, le commerce (billetterie, buvette, snack,...), l'artisanat et l'hébergement hôtelier.

► Les **étangs** et les **mares** sont nombreux sur le territoire, notamment dans le périmètre du PNRL. Les plans d'eau et leurs abords sont classés en NE. Les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation des étangs et à la **pratique de la pêche** y sont admis mais l'emprise au sol est limitée à 20 m², à raison d'une seule construction par unité foncière.



► Dans le secteur NR sont admises les **constructions et installations nécessaires à l'activité de refuge** pour animaux et à l'accueil de chenils. C'est le cas pour le refuge du Mordant à Villey-Saint-Étienne, le refuge SPA de Velaine-en-Haye, et un projet de chenil privé à Minorville. Un logement est également autorisé pour assurer la surveillance des chiens. Les règles d'emprise au sol et de hauteur sont strictement règlementées.

► La Communauté de Communes Terres Toulaises est un territoire qui consomme 71% d'énergie fossile. 8% seulement de l'énergie consommée est issue de ressources renouvelables (EnR). Le territoire produit une part de son énergie localement, surtout de l'électricité et du bois-énergie, pour une valorisation estimée à 11 millions d'euros.

La Communauté de Communes Terres Toulaises produit environ 64 GWh d'électricité renouvelable chaque année, soit environ 1/3 de la production d'énergies renouvelables totale. La puissance installée photovoltaïque (capacité maximale théorique de production d'électricité de l'ensemble du parc des centrales) provient de la centrale de Toul-Rosières (115 MW au total dont 36 MW sur les Terres Toulaises sur la commune de Jaillon), ainsi que des installations de petites puissances installées sur tout le territoire. Au total, la puissance installée est d'environ 38 MW. La puissance photovoltaïque du territoire correspond à 26% de la puissance du département et 80% de la puissance départementale provient de la centrale solaire de Toul-Rosières. Le **photovoltaïque au sol** est l'occasion de valoriser des sols détériorés ou inutilisés. En effet, les panneaux photovoltaïques au sol ne doivent pas aller à l'encontre de la préservation de sites agricoles et naturels. Il s'agit plutôt de valoriser du foncier détérioré ou inutilisé : sols non exploitables, anciennes friches ou anciennes carrières.

Sur le territoire des Terres Toulaises, **3 projets de développement de centrales solaires ont émergé suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) solaire porté par le Pays Terres de Lorraine :**

- Villey-Saint-Étienne : environ 20 ha sur une ancienne carrière (permis de construire accordé le 24/06/2022)
- Pierre-la-Treiche : environ 20 ha sur une ancienne carrière sur le plateau
- Ecrouves (zone du Polygone) : ancienne friche militaire à proximité de la Communauté de Communes (zone plutôt urbaine mais à faible enjeu environnemental) : environ 15 ha

Ces sites ont été retenus car ces 3 sites étaient les moins impactants au niveau environnemental et le SCoT préconise d'implanter ce type de centrales sur des sites pollués ou à réhabiliter telles que les anciennes carrières, à condition qu'elles ne présentent pas un milieu écologiquement riche et reconnu. C'est dans cet optique que des secteurs NPV ont été positionnés pour accueillir des centrales photovoltaïques. Villey-St-Etienne mène actuellement un projet de centrale photovoltaïque porté par EDF Renouvelables France sur une ancienne carrière rachetée à Novacarb par la collectivité en 2004 et qui subit à l'heure actuelle des dégradations en raison de dépôts sauvages et d'utilisation du site en terrain de motocross et de quads. Le projet de centrale photovoltaïque s'étendra sur 17,3 ha au cœur d'un site naturel protégé de près de 50 ha dans lequel la collectivité veut développer un sentier d'interprétation et un circuit VTT. Il est à noter le caractère réversible du projet de centrale sur ce site à forts enjeux environnementaux.

D'autres communes se sont montrées intéressées par le déploiement du photovoltaïque au sol. Voici leur recensement exhaustif sur le zonage du PLUi :

Communes	Occupation du sol actuel
Aingeray	Ancienne carrière
Avrainville / Toul Rosières	Ancienne BA 133



Bicqueley	Ancienne carrière
Choloy Ménilot	Ancien crassier
Ecrouves (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Friche militaire
Jaillon / Toul Rosières	Ancienne BA 133
Pierre la Treiche (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière
Toul	Ancienne décharge
Toul (PITE)	Passage d'une ligne HT
Villey St Etienne (<i>Appel à Projet Pays Terres de Lorraine</i>)	Ancienne carrière

► Pour finir, l'habitat isolé ou dispersé qui se présente sous forme d'écarts regroupant quelques constructions isolées et éparées, et qui sont entourés par de vastes parcelles agricoles ou des espaces naturels, n'a pas vocation à s'étendre ni à se développer afin de préserver l'ambiance rurale et le paysage.

Dans ces conditions, le zonage a été établi en maintenant l'habitat isolé en zones A ou N selon le paysage environnant. Pour éviter le mitage, l'hypothèse de création de STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) Nh a été abandonnée au profit d'une intégration de l'habitat isolé dans les zones agricoles et forestières, dans lesquelles la constructibilité en annexe ou extension mesurée de l'existant est offerte par la loi ELAN.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les zones agricoles, naturelles et forestières du document d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**



(STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Définition du STECAL

Dans les STECAL, peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ref. réglementaire : art. L. 151-13 du Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.

Si dans le document d'urbanisme des STECAL sont délimités, le règlement écrit :

- ▶ précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- ▶ fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont soumis à l'avis simple de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

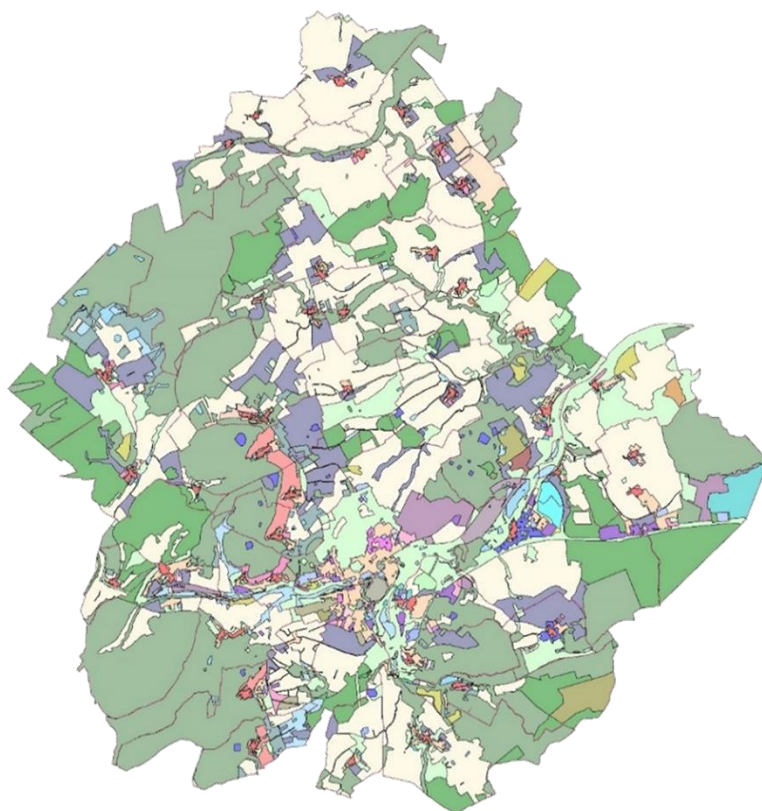
Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, le PLUi doit justifier de leur opportunité et de leur surface. Il convient ainsi de limiter le nombre de ces STECAL.

TITRE III | ANNEXES



Surfaces globales du zonage

U	2 790 ha	→ 6%
AU	92 ha	→ < 1% (0,20%)
A	17 720 ha	→ 37%
N	26 548 ha	→ 56%
Total	47 150 ha	→ 100%



Étiquettes de lignes	Superficie (en ha)
1AU	45,97
1AUg	2,10
1AUX	13,57
1AUYK	19,21
2AU	8,77
A	13967,92
Aa	47,59
AAOC	303,47
AB	236,18
Adc	1,09
Ai	3140,02
AM	26,52
AS	641,78
N	4312,78
NC	130,76
Nch	6,27
Ncp1	11,17
Ncp2	1,63
NE	112,72
NEQ	3,11
NF	6028,99
NG	53,96
NJ	168,97
NL	299,30
NLR	1,33
NM	231,60
NP	32,36
NPL	2,83
NPRL1	14,39
NPRL2	9,58
NPT	155,64
NPV	217,94
NR	6,38
NS	13353,15
NV	190,42
NZH	543,12
UA	355,57
UAa	51,79
UAb	11,98
UB	992,94
UBg	89,11
UC	51,43
UE	166,29
UH	17,63
UJ	13,07
UL	11,04
UM	89,96
UT	21,70
UX	184,65
UXc	27,80
UXsv	3,97
UY	517,46
UYK	96,9
UYL	104,43
Total général	47149,35

AINGERAY	54007	1292,72
	1AU	0,5
	A	485,15
	Ai	2,94
	N	671,25
	Ncp1	8,63
	NG	44,73
	NJ	2,39
	NS	47,71
	NV	6,74
	UA	5,90
	UB	15,20
	UE	1,58
ANDILLY	54016	721,69
	A	481,39
	AS	9,72
	N	7,43
	NJ	2,10
	NS	204,51
	NV	1,23
	NZH	2,95
	UA	7,96
	UB	3,76
	UE	0,47
	UL	0,17
ANSAUVILLE	54019	696,35
	A	232,34
	Ai	96,19
	N	0,10
	NJ	0,74
	NS	360,25
	UA	5,96
	UB	0,67
	UE	0,10
AVRAINVILLE	54034	979,86
	1AU	0,33
	A	399,06
	Ai	73,27
	N	103,87
	NC	45,42
	NE	2,25
	NF	259,80
	NG	9,23
	NJ	4,26
	NL	1,55
	NPV	13,47

	NS	49,83
	NV	3,08
	NZH	0,55
	UA	7,86
	UB	5,79
	UE	0,24
BICQUELEY	54073	1687,5
	1AU	0,75
	2AU	0,25
	A	740,74
	Ai	16,93
	N	124,60
	NF	160,48
	NJ	9,25
	NL	6,63
	NPV	9,25
	NS	576,42
	UA	7,37
	UB	33,74
	UE	0,66
	Ux	0,43
BOUCQ	54086	2277,53
	1AU	0,97
	A	211,05
	Ai	293,18
	AS	287,75
	N	197,95
	NE	5,42
	NF	453,01
	NJ	0,55
	NL	1,73
	NS	711,21
	NV	17,69
	NZH	67,80
	UA	16,16
	UB	6,08
	UE	0,81
	UJ	0,91
	Ux	5,26
BOUVRON	54088	1000,03
	1AU	0,30
	A	540,56
	Ai	14,76
	N	257,69
	NF	48,20
	NL	0,93
	NS	104,8



	NV	2,48
	NZH	8,91
	UA	4,93
	UB	7,71
	UE	8,76
BRULEY	54102	631
	1AUg	0,90
	A	24,66
	AAOC	73,52
	Ai	208,09
	AS	9,86
	N	28,33
	NF	97,79
	NJ	3,91
	NL	0,86
	NS	147,96
	NZH	0,56
	UA	7,87
	UBg	18,13
	UE	2,24
	UJ	2,02
	UX	4,30
CHARMES- LA- COTE	54120	628,59
	1AU	0,17
	A	56,59
	AAOC	51,94
	Ai	30,91
	AS	60,4
	N	17,11
	NE	0,40
	NF	4,57
	NJ	2,54
	NL	1,25
	NS	309,81
	NV	2,89
	NZH	79,18
	UA	6,08
	UB	4,40
	UE	0,35
CHAUDENEY- SUR- MOSELLE	54122	830,27
	1AU	0,92
	A	29,32
	Ai	71,20
	AS	8,90
	N	138,31
	NJ	4,41
	NS	504,74



	NZH	26,79
	UA	6,52
	UB	23,67
	UE	1,52
	UT	8,57
	Ux	5,35
CHOLOY- MENILLOT	54128	1202,32
	1AU	0,97
	A	293,66
	Ai	7,85
	AS	0,22
	N	32,83
	NE	6,59
	NF	758,67
	NJ	9,80
	NL	1,39
	NPV	15,02
	NS	4,98
	NV	7,85
	NZH	24,94
	UA	15,14
	UB	13,45
	UE	6,04
	UX	2,92
DOMEVR-E EN- HAYE	54160	863,47
	1AU	0,43
	A	238,90
	AB	65,57
	Ai	87,61
	N	12,41
	Nch	6,27
	NF	157,67
	NJ	4,30
	NL	0,44
	NS	256,28
	NV	13,31
	UA	7,66
	UB	9,09
	UE	0,75
	UJ	1,25
	UL	1,53
DOMGERMAIN	54162	1317,61
	1AU	1,79
	A	329,29
	AAOC	33,14
	Ai	26,71
	AS	2,39



	N	42,14
	NEQ	0,60
	NJ	11,29
	NS	744,68
	NV	3,87
	NZH	21,40
	UA	10,87
	UB	33,55
	UE	4,94
	UM	3,12
	Ux	3,56
	UY	45,47
	54167	704,31
DOMMARTIN- LES- TOUL	1AU	3,54
	2AU	3,63
	A	108,85
	Ai	11,09
	AS	3,18
	N	150,1
	NEQ	0,09
	NC	37,07
	NJ	1,44
	NL	18,49
	NS	226,25
	NZH	4,76
	UA	18,41
	UB	53,95
	UE	4,42
	UH	3,95
	UJ	0,10
	UT	2,48
	UX	11,54
	UXc	27,80
	UY	13,17
ECROUVES	54174	1046,67
	1AU	3,12
	2AU	1,62
	A	91,77
	Ai	10,30
	N	153,6
	NJ	10,29
	NL	0,15
	NM	7,80
	NPV	15,16
	NS	303,97
	NV	52,05
	NZH	140,44



	UA	9,93
	UB	105,95
	UC	7,54
	UE	25,67
	UL	1,07
	UM	76,07
	Ux	30,17
FONTENOY- SUR- MOSELLE	54202	552,77
	A	192,02
	Ai	31,94
	N	74,38
	NF	156,77
	NJ	2,85
	NL	0,29
	NS	1,53
	NV	1,06
	NZH	24,61
	UA	4,17
	UB	10,15
	UE	2,30
	Ux	6,07
	UYL	44,63
FOUG	54205	2573,05
	1AU	3,09
	A	320,32
	Ai	59,06
	AM	3,78
	AS	15,90
	N	79,87
	NEQ	0,30
	NF	560,51
	NJ	11,09
	NL	4,49
	NS	1348,17
	NZH	28,07
	UA	17,72
	UB	74,85
	UE	8,06
	UL	2,74
	Ux	3,60
	UY	31,73
FRANCHEVILLE	54208	1104,49
	1AU	0,36
	A	806,14
	Ai	49,10
	AS	2,04
	N	113,32



	NE	0,75
	NF	52,32
	NJ	3,45
	NL	0,26
	NPRL1	14,39
	NPRL2	9,58
	NS	21,63
	NV	6,02
	NZH	15,93
	UA	7,09
	UB	5,10
	UE	0,13
GONDREVILLE	54232	2543,41
	1AUg	1,20
	A	614,67
	Ai	135,68
	N	314,03
	NE	54,27
	NF	614,88
	NJ	2,44
	NPT	126,06
	NS	420,44
	NZH	22,99
	UA	14,51
	UB	23,15
	UBg	70,98
	UC	0,41
	UE	8,74
	UX	55,19
	UXsv	3,97
	UYL	59,80
GROSROUVRES	54240	461,58
	1AU	0,11
	A	407,56
	Ai	6,85
	N	9,13
	NJ	1,12
	NL	0,36
	NS	29,77
	NV	0,48
	UA	4,19
	UB	1,80
	UE	0,21
GYE	54242	653,45
	A	406,97
	Ai	37,24
	N	58,16



	NF	57,41
	NJ	2,69
	NL	1,64
	NS	64,87
	UA	5,40
	UB	8,32
	UE	0,10
	UT	10,65
JAILLON	54272	740,69
	1AU	0,50
	A	237,50
	Ai	18,15
	N	90,73
	NC	32,45
	NF	162,61
	NJ	3,36
	NPV	88,74
	NS	77,85
	UA	7,67
	UB	18,34
	UE	0,38
	UL	2,41
LAGNEY	54288	1431,33
	1AUX	0,19
	A	340,90
	Aa	47,59
	Ai	191,58
	AS	24,55
	N	12,45
	NE	8,28
	NJ	7,43
	NL	1,73
	NS	769,70
	NV	2,00
	UA	12,54
	UB	11,88
	UE	0,24
	UJ	0,27
LANEUVEVILLE- D- EOLIG	54298	113,12
	1AU	0,17
	A	5,28
	Ai	3,97
	N	14,62
	NF	34,36
	NJ	1,77
	NL	1,86



	NS	44,20
	NZH	0,47
	UA	5,14
	UB	1,16
	UE	0,12
LAY- S-T REMY	54306	383,57
	1AU	0,23
	A	147,69
	Ai	0,90
	AS	6,43
	N	41,20
	NF	103,19
	NJ	1,45
	NL	0,28
	NS	66,43
	NZH	1,73
	UA	7,01
	UB	6,01
	UE	1,02
LUCEY	54327	1106,87
	1AU	0,26
	A	116,71
	AAOC	92,34
	Ai	226,42
	AS	46,00
	N	6,45
	NJ	0,63
	NL	0,81
	NS	586,27
	NV	2,53
	NZH	0,23
	UA	9,79
	UB	12,55
	UE	2,48
	UJ	3,72
MANONCOURT- EN- WOEVRE	54346	1065,41
	1AU	0,13
	A	723,57
	Ai	5,35
	AM	2,02
	AS	54,83
	N	18,48
	NE	4,20
	NF	187,62
	NJ	3,92
	NL	1,39



	NS	40,50
	NZH	1,98
	UA	9,10
	UB	11,57
	UE	0,34
	UX	0,41
MANONVILLE	54348	949,37
	1AU	0,32
	A	524,93
	Ai	22,54
	N	21,94
	NF	79,55
	NJ	4,26
	NS	278,17
	NZH	0,22
	UA	7,45
	UB	8,87
	UE	1,12
MENI-LA-TOUR	54360	886,61
	1AU	0,56
	A	291,05
	Ai	88,59
	N	49,08
	NF	332,13
	NJ	2,29
	NS	103,22
	NZH	1,59
	UA	7,81
	UB	9,60
	UE	0,69
MINORVILLE	54370	1270,58
	A	818,68
	Ai	29,73
	N	94,27
	NF	192,04
	NJ	0,52
	NL	0,70
	NR	0,48
	NS	110,79
	NV	5,71
	NZH	2,34
	UA	9,99
	UB	5,18
	UE	0,15
NOVIANT	54404	1124,12
	1AU	0,33



	A	781,74
	Ai	92,79
	AM	3,88
	N	15,72
	NF	0,76
	NJ	1,40
	NS	206,37
	NV	5,61
	NZH	1,26
	UA	10,50
	UB	0,43
	UE	1,55
	UX	1,78
	54414	618,72
PAGNEY- D- BARINE	1AU	1,21
	A	140,60
	AAOC	52,53
	AS	96,05
	N	1,31
	NE	6,89
	NJ	7,23
	NL	0,71
	NS	272,70
	NV	8,09
	NZH	9,02
	UA	7,19
	UB	14,62
	UE	0,46
	UL	0,11
	54426	1293,61
PIERRE- LA- TREICHE	1AU	0,70
	A	70,93
	AM	3,82
	AS	9,11
	N	9,95
	NC	15,82
	NE	13,09
	NF	268,85
	NJ	2,11
	NL	9,28
	NLR	0,28
	NM	223,80
	NPT	1,07
	NPV	31,68
	NS	609,55
	NV	6,79
	UA	7,49



	UB	7,84
	UE	1,45
ROYAUMEIX	54466	2191,92
	1AU	0,54
	A	293,76
	Ai	175,43
	AM	0,13
	N	32,11
	NF	2,07
	NJ	5,13
	NL	0,58
	NS	1666,16
	NV	1,51
	UA	7,29
	UB	6,38
	UE	0,83
SANZEY	54492	358,18
	A	127,05
	Ai	29,98
	AS	5,20
	N	6,60
	NJ	2,68
	NL	0,17
	NS	179,52
	UA	3,74
	UB	3,12
	UE	0,12
TOUL	54528	3092,8
	1AU	18,53
	1AUX	13,38
	2AU	1,68
	A	858,54
	Adc	1,09
	Ai	188,85
	AM	8,06
	N	747,77
	NE	0,61
	NEQ	2,12
	NF	215,56
	NJ	12,79
	NL	8,73
	NPL	2,83
	NPT	2,41
	NPV	14,26
	NS	158,02
	NZH	44,96
	UAa	51.79



	UAb	11,98
	UB	296,48
	UC	43,48
	UE	47,04
	UN	5,66
	UJ	0,43
	UL	2,26
	UM	10,77
	Ux	23,26
	UY	299,97
	54532	607,93
TREMBLECOURT	1AU	0,24
	A	265,10
	AB	170,61
	Ai	31,95
	N	14,74
	Ncp1	0,11
	NF	82,26
	NJ	3,88
	NS	16,28
	NV	11,64
	UA	7,06
	UB	3,84
	UE	0,22
	54534	1247,47
TRONDES	1AU	0,64
	A	320,33
	Ai	128,78
	N	76,03
	NE	9,97
	NF	434,76
	NJ	1,84
	NL	2,11
	NS	239,19
	NV	6,07
	NZH	5,25
	UA	10,85
	UB	7,73
	UE	0,32
	UJ	3,60
BOIS D-E HAYE	54557	2506,15
	1AU	1,76
	2AU	1,59
	A	720,52
	Ai	32,79
	N	104,73
	NF	442,21



	NJ	2,57
	NL	223,09
	NR	1,11
	NS	676,79
	NV	2,74
	UA	15,68
	UB	90,44
	UE	26,26
	UN	8,02
	UJ	0,66
	UL	0,47
	UX	28,28
	UY	125,77
	54583	638,66
VILLEY- L-E SEC	1AU	0,52
	A	77,40
	Ai	216,76
	AS	1,82
	N	139,92
	Ncp1	2,43
	Ncp2	1,63
	NJ	2,14
	NL	1,61
	NLR	0,58
	NP	21,22
	NS	149,00
	NV	5,61
	UA	6,39
	UB	10,98
	UE	0,65
VILLEY- S-T ETIENNE	54584	1753,57
	1AU	1,98
	1AUYK	19,21
	A	97,75
	Ai	383,19
	AM	4,83
	N	228,07
	NF	108,94
	NJ	10,36
	NL	5,79
	NLR	0,47
	NP	11,14
	NPT	26,10
	NPV	30,36
	NR	4,79
	NS	663,51
	NV	13,39



	NZH	4,49
	UA	11,18
	UB	25,24
	UE	2,76
	UL	0,39
	UX	1,67
	UY	1,35
	UYK	96.90
Total général		47149,35

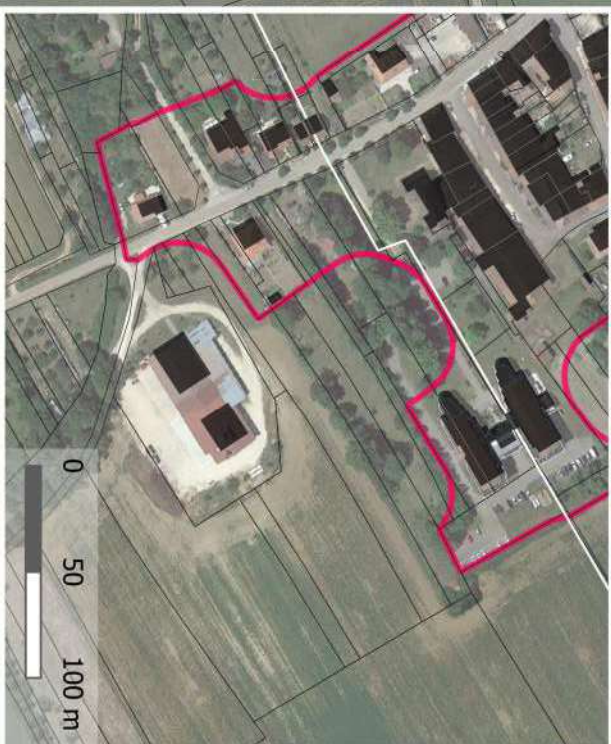
 Enveloppe urbaine

0
100
200 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



0 100 200 m



 Enveloppe urbaine



0 200 400 m

0 100 200 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine



0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m





Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 100 200 m



 Enveloppe urbaine



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0
100
200 m



 Enveloppe urbaine



 Enveloppe urbaine

0 100 200 m



 Enveloppe urbaine

0 100 200 m



 Enveloppe urbaine

0 100 200 m



 Enveloppe urbaine

0
100
200 m



 Enveloppe urbaine

0 100 200 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0
100
200 m

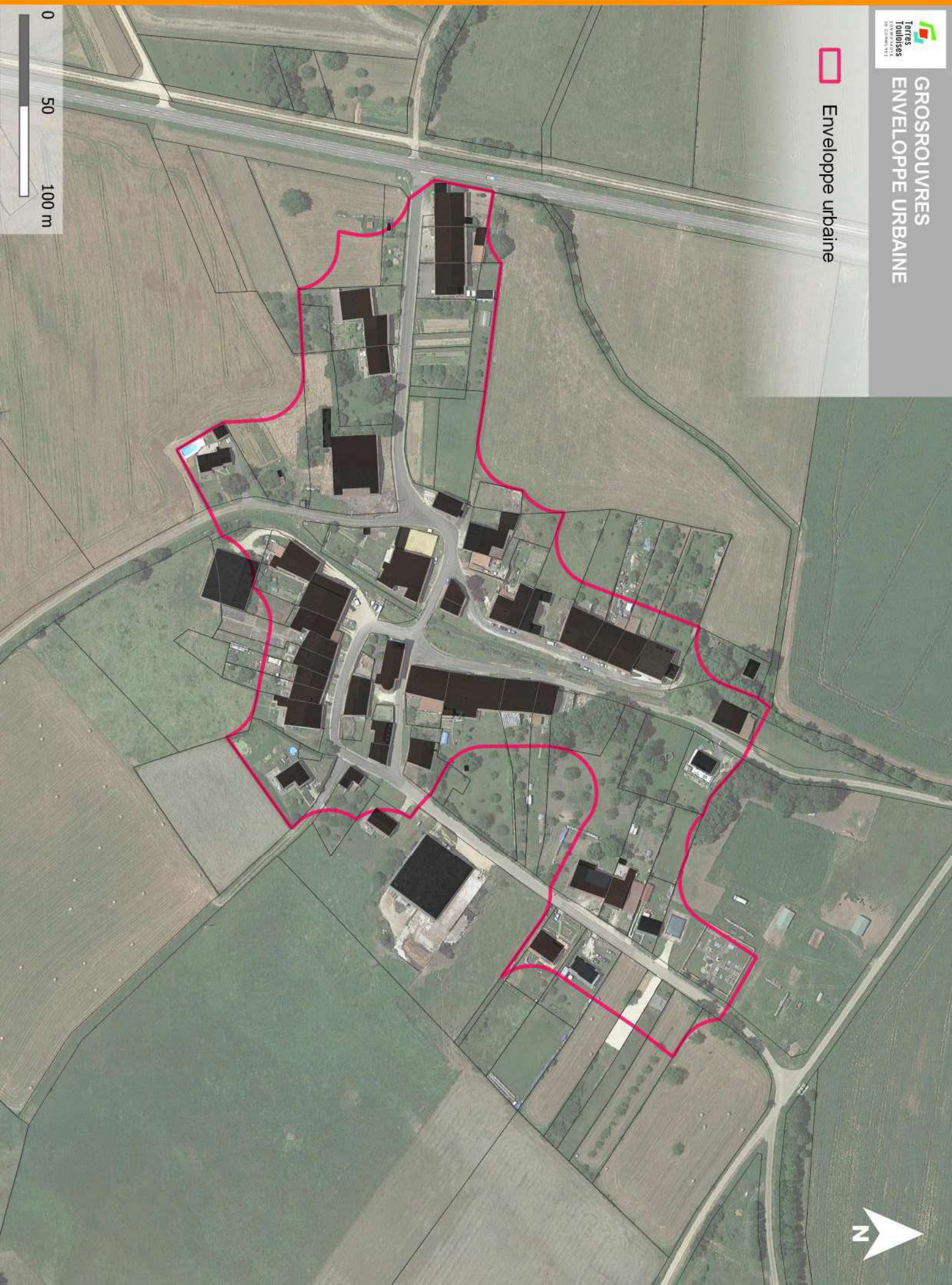


 Enveloppe urbaine

0 100 200 m



 Enveloppe urbaine



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0
100
200 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



Enveloppe urbaine



 Enveloppe urbaine



 Enveloppe urbaine

0
200
400 m



 Enveloppe urbaine



 Enveloppe urbaine

0 50 100 m



 Enveloppe urbaine

0
100
200 m



 Enveloppe urbaine

0
100
200 m



SCORING SUR LES ZONES A URBANISER

Logique retenue pour le scoring : plus les zones ont de points, plus elles méritent d'être discutées, voire retirées

Critérisation :

Critère pondéré			Critère majoré	Critère pondéré	Critère majoré	Critère majoré	Score final
1 : ville-centre	0 : friche	0 : aucun contraainte / risque	0 : aucun impact	0 : aucun contraainte / risque	0 : zone humide (étude Floragris) / prairie remarquable PNRL	0 : enveloppe urbaine	< 10
2 : communes périurbaines	5 : espaces NAF	1 : recul agricole / nuisances	5 : zone humide (étude Floragris) / prairie remarquable PNRL	1 : recul agricole / nuisances	10 : ZNIEFF / ENS / réservoir de biodiversité SCOT / zone AOC	5 : fenêtre d'urbanisation	entre 10 et 20
3 : bourg centre		2 : contraainte / aléa faible / captage / terrains soumis à la PAC		2 : contraainte / aléa faible / captage / terrains soumis à la PAC	10 : extension significative / absence de lien urbain		entre 21 et 30
4 : pôles de proximité		3 : aléa moyen ou fort / risque avéré	15 : Natura 2000 / cumul de critères précédents > 3	3 : aléa moyen ou fort / risque avéré			> 31
5 : pôles relais							
6 : communes rurales							

ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT													
COMMUNE	LOCALISATION	TYPOLOGIE	PROJETÉ	CARACTÉRISTIQUES	OBSERVATIONS GÉNÉRALES	ALÉA DE LA COMMUNE EN CAS D'ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES	OCCUPATION DES TERRES	STATUT D'OCCUPATION	PARTICULARITÉS	CONVAINCANTES/REBUTES	IMPACT ENVIRONNEMENTAL	QUALITÉ URBAINE/COMMUNAUTÉ	SCORE
Aungeray	Chemin du Morgantès	Extension	1AU	Extension ex-nihilo	Conversion de terrains boisés pour agricoles en 2 zones et prise en compte de la ligne haute tension à proximité	6	Bois	5	captage (périmètre rapproché)	2	0	10	23
		Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Consommation de terres agricoles en limite du village	6	Terres agricoles	1	terrains soumis à la PAC	2	0	10	19
Biqueley	Rue de Sezey / Rue du Grélat	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Consommation de terres agricoles en périphérie immédiate du village pour ces 2 zones	6	Terres agricoles	5	captage (périmètre éloigné) + terrains soumis à la PAC	2	0	5	18
	Rue de la Pierre Ferrière	Fenêtre d'urbanisation	2AU			6	Jardins	5	néant	0	0	10	21
Bois-de-Haye	Rue de la Commanderie à Sezey-les-Bois	Extension à Sezey-les-Bois	1AU 1AU 2AU	Extension d'une zone urbaine existante	Continuité d'un aménagement existant à Sezey-les-Bois	4	Terres agricoles	5	recul agricole + terrains soumis à la PAC	2	0	10	21
	Chemin des Crampelles à Valaine	Extension à Valaine	2AU	Extension d'une zone urbaine existante	Comblement de la trame urbaine à Valaine pour les 2 zones	4	Terres agricoles	5	recul agricole + terrains soumis à la PAC	2	0	5	16
Boucq	Rue du Trouillon et route de Sarzey	Fenêtre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Aménagement de 2 zones en entrée de commune, sur des jardins	6	Terres agricoles	5	recul par rapport à la RD	1	0	5	17
Bouvron	Loup Pendu	Extension	1AU	Logique d'impasse	Aménagement en continuité de l'existant, en périphérie d'un site agricole en activité	6	Terres agricoles	5	recul agricole + terrains soumis à la PAC	2	0	10	23
Brulay	Barbaumont	Extension	1AUg	Intégration dans la trame urbaine	Aménagement en continuité de l'existant, ayant bénéficié d'une Emprise de l'ADU (proposition IAOEIME menée dans le PLU communal approuvé en 2020)	6	Terres agricoles	5	ZNIEFF de type 1 à chiroptères + réservoir de biodiversité SCOT + zone AOC	0	0	5	16

Charmes-la-Côte	Rue du Hain	Extension	1AU	Urbanisation en coteaux	Composition intégrée au paysage	6	Nature	5	réserveur de biodiversité SCOT + ZNIEFF de type 1 à chiroptères	0	10	31
Chaudeney-sur-Moselle	Sentour / Vignas Noël	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Amenagement en continuité de l'enveloppe urbaine pour clore la trame villageoise et marquer la limite avec le paysage agricole	6	Terres agricoles	5	réserveur de biodiversité SCOT + ZNIEFF de type 1 à chiroptères	0	10	31
Choley-Ménillot	Rue du Gué	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Densification du cœur de bourg, à l'articulation entre les 2 entités villageoises de Choley et Ménillot	6	Terres agricoles	5	néant	0	10	21
Domèvre-en-Haye	Rue de la Côte	Extension	1AU	Urbanisation en coteaux	Continuité d'un chemin déjà urbanisé, en haut du village	4	Terres agricoles	5	réserveur de biodiversité SCOT	0	10	29
Domgermain	Rue du Muret/ Rue de la Roessière	Extension	1AU	Extension ex-ailho	Urbanité dans le continuité del' existant dans le prolongement « naturel » du village pour relier différents quartiers du bourg et les équipements (école, salle des fêtes)	5	Terres agricoles	5	terrains soumis à la PAC	2	10	22
Dommartin-lès-Toul	Loisement du Luxembourg	Reconversion de niche	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Reconversion de l'ancienne caserne du Luxembourg par le biais de l'aménagement des tranches 2 et 3 du loisement existant	2	Terres agricoles	5	ZNIEFF de type 1 à chiroptères + réserveur de biodiversité SCOT + terrains soumis à la PAC	2	10	29
		Reconversion de niche	2AU			2	Fiche militaire recouverte	0		0	10	22
Écrouves	Fa-gorne (Espace du Genes)	Reconversion de niche	1AU et 2AU	Extension d'une zone urbaine existante	Rehabilitation d'une niche militaire (mixte sociale et fonctionnelle, équipements doux)	2	Fiches	0	néant	0	5	7
Foug	Maître	Extension	1AU	Extension ex-ailho	Configuration d'un nouveau quartier en bordure de la zone d'habitat existant, différents quartiers du bourg et les équipements (collège, école, salle des fêtes, EPHAD)	3	Terres agricoles	5	réserveur de biodiversité SCOT + terrains soumis à la PAC + périmètre PCPE SI Gobain PAU/ (sites et sols pollués)	2	10	30
Francheville	Rue de la Terrière	Extension	1AU	Extension en entree de bourg	Continuité de la trame urbaine afin de garantir une compacité de l'enveloppe	6	Terres agricoles	5	captage (périmètre rapproché)	2	10	23
Gondreville	Roadie de Fontenoy	Extension	1AUg	Extension d'une zone urbaine existante	Poursuite de la structure urbaine du loisement voisin, en prolongeant la rue des Veigres jusqu'à la route de Fontenoy	4	Terres agricoles	5	terrains soumis à la PAC	2	5	16
Grosrouvres	Rue du Haut de la Croix	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Amenagement en continuité de l'existant, en sortie de village	6	Terres agricoles	5	néant	0	10	21
Jailion	Sentier des Vignoles	Feintre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Densification en cœur urbain	6	Terres agricoles intensives	5	néant	0	0	11

Lanueville-derrière-Foug	Rue des Piquis	Extension	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Continuité d'une zone résidentielle à l'extrémité du village avec desserte agricole intégrée	6	Nature	5	terrains soumis à la PAC	2	0	10	23
Lanueville-derrière-Foug	Rue Derrière les Maisons	Extension	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Continuité d'une zone résidentielle en périphérie immédiate du village	6	Jardins	5	néant	2	0	5	18
Lay-Saint-Remy	Rue de France	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Aménagement à l'extrémité du village	6	Nature	5	vigilance sur site Natura 2000 à proximité	0	0	10	21
Lay-Saint-Remy	Rue de Troncles	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Extension face à l'existant sur un terrain agricole	6	Terres agricoles	5	vigilance sur site Natura 2000 à proximité	0	0	10	21
Lucy	Grande Rue	Extension	1AU	Urbanisation en coteaux	Comblement de dents creuses dans la trame urbaine	6	Vergers	5	ZNIEFF de type 1 à chiroptères + risque de ruissellement des eaux pluviales	3	10	5	29
Lucy	Place des Pâcherettes	fenêtre d'urbanisation	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Comblement de dents creuses dans la trame urbaine	6	Jardins	5	ZNIEFF de type 1 à chiroptères	0	10	0	21
Manoncourt-en-Woëvre	Bois Chaudé	Extension	1AU	Logique d'impasse	Aménagement en continuité de l'existant, en sortie de village	6	Terres agricoles	5	réserveur de biodiversité SCOT + terrains soumis à la PAC	2	5	5	23
Manonville	Aux Coteaux	Extension	1AU	Logique d'impasse	Aménagement juxtaposé à la trame urbaine existante, avec projet de liaison à long terme vers les Chapelles	6	Terres agricoles	5	terrains soumis à la PAC	2	0	10	23
Manville-Tour	Rue de l'Orée du Parc	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Comblement d'un blaisement existant pour créer 2 rues	6	Terres agricoles	5	zone humide potentielle + terrains soumis à la PAC	2	5	10	28
Noviant-aux-Près	Place du Champ de Foire	Extension	1AU	Logique d'impasse	Aménagement à l'extrémité du village	6	Terres agricoles	5	réserveur de biodiversité SCOT	0	10	10	31
Pagny-derrière-Barine	Rue du Clos	Fenêtre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Continuité d'une zone résidentielle existante en cœur de village	6	Vergers, Jardins, rmanuros	5	ZNIEFF de type 1 à chiroptères + réserveur de biodiversité SCOT	0	10	5	26
Pierre-la-Traiche	Rue du Château	Extension	1AU	Urbanisation en coteaux	Aménagement en haut du village derrière la cimetière	6	Nature	5	captage (périmètre rapproché) + réserveur de biodiversité SCOT + ZNIEFF de type 1 à chiroptères	2	10	5	28
Royaumeix	Rue Edison	Extension	1AU	Logique d'impasse	Création d'un feu urbain avec 2 rues existantes, prout de la maison de retraite	6	Vergers, Cultures	5	captage (périmètre éloigné) + réserveur de biodiversité SCOT	2	10	5	28

Toul	Gamma	fenêtre d'urbanisation	1AU 2AU	Intégration dans la trame urbaine	Vaste secteur de développement urbain au sud de Toul (au sud-ouest du faubourg Saint-Etienne), en limite avec Ecrouves	1	Terres agricoles	5	zone humide potentielle + terrains soumis à la PAC + alés moyen mouvement de terrain	3	5	5	19
	Pirella	fenêtre d'urbanisation	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Secteur de développement urbain au nord de Toul, au sein du quartier de la Croix-de-Ménilz	1	Terres agricoles	5	ZNIEFF de type 1 à chiroptères + réservoir de biodiversité SCOT	0	10	5	21
	Bonnadon	Reconversion de friche	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Secteur de qualification urbaine à l'ouest de Toul, au sein des zones de l'ancienne banlieue de Bellevue (chemin de Bonnadon)	1	Friche	0	réservoir de biodiversité SCOT + alés faible mouvement de terrain	2	10	0	13
	Patton	fenêtre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Secteur de développement urbain au centre de Toul, au sein du faubourg St Manuay / Birfoux	1	Nature	5	alés faible mouvement de terrain	2	0	0	8
	Cyrlis / Sylvestre Baran	fenêtre d'urbanisation	1AU	Logique d'impasse	Secteur de développement urbain à l'ouest de Toul, au pied des cotaux du Mont-Saint-Michel	1	Nature	5	alés faible mouvement de terrain + ZNIEFF de type 1 à chiroptères	2	10	5	23
	Docteur Kamoun	fenêtre d'urbanisation	2AU	Intégration dans la trame urbaine	Secteur de développement urbain au centre de Toul, canal et la voie ferrée	1	Vergers à l'usage des infrastructures	5	caplage (périmètre rapproché) + nuisances sonores dues à la voie ferrée	2	0	5	13
	Vézourt	fenêtre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Secteur de développement urbain au centre de Toul, faubourg et hypercentres	1	Nature	5	alés moyen mouvement de terrain	3	0	0	9
	Chemin de St Jacques	fenêtre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Secteur de densification urbaine au cœur de Toul, au sein du faubourg St Manuay / Birfoux	1	Nature	5	alés faible mouvement de terrain	2	0	0	8
	Tremblecourt	Extension	1AU	Extension d'une zone urbaine existante	Aménagement en haut du village	6	Terres agricoles	5	terrains soumis à la PAC	2	0	10	23
	Trondès	Extension	1AU	Extension en entrée de bourg	Prise en compte de la zone humide à l'arrière de ce bâtiment	6	Terres agricoles	5	zone humide effective à proximité évitée + terrains soumis à la PAC	2	0	10	23
Villey-Je-Sec	Rue du Fort	fenêtre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Comblement des jardins à l'arrière de la trame urbaine, dans l'enceinte du fort	6	Nature	5	alés de la cavité du Fort	2	0	10	23
Villey-Saint-Etienne	Aux Carvées	fenêtre d'urbanisation	1AU	Intégration dans la trame urbaine	Intégration de la zone au fonctionnement urbain du village et intégration du quartier dans son environnement paysager	5	Vergers Jardins	5	réservoir de biodiversité SCOT	0	10	5	25

ZONES A URBANISER A VOCAION ECONOMIQUE													
COMMUNE	LOCALISATION	TYPOLOGIE	PROJETE	CARACTERISTIQUES	OBSERVATIONS GENERALES	FAIS DE LA COMMUNE DANS L'AMENAGEMENT TERRITORIAL	DOSSIER EN COURS DE REALISATION	STATUT DOCUMENT	PARTICULARITES	COMPLAINTES/REPROS	IMPACT TERRITO	QUALITE URBANISME	SCORE
Dommartin-les-Toul	Pôle Jeanne d'Arc	Extension	1AUX	Extension ex-nihilo	Aménagement de la continuité de la ZACOM	2	Bois Terres agricoles	5	ZNEFF de type 1 à chiroptères + zone humide potentielle à proximité + réservoir de biodiversité SCOT	0	10	10	27
Lagnoy	Micro zone artisanale en prolongement de l'existant	Extension	1AUX	Extension d'une zone urbaine existante	Accueil potentiel de nouveaux artisans	6	Terres agricoles	5	néant	0	0	10	21
Toul	Pôle Industriel Toul-Europe (PITE)	Reconversion de friche	1AUX	Extension d'une zone urbaine existante	Projet Isaree et accueil potentiel de nouveaux industriels	1	Terres agricoles	5	zone humide potentielle + alerte faible mouvement de terrain	2	5	5	18
Villey-Saint-Etienne	Kemherp-Clark	Extension	1AUX/K	Extension ex-nihilo	Extension de l'usine existante	5	Terres agricoles	5	terrains soumis à la PAC	2	0	10	22