MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS DE COLOMBEY ET DU SUD TOULOIS

NOTICE DE PRÉSENTATION



« Vu *pour être annexé à la délibération du 15 octobre 2026 approuvant la modification simplifiée du PLUi.* »

Fait à

Le Président,

Communauté de communes
Pays de Colombey et du Sud Toulois

Nord-Est Géo Environnement

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

SOMMAIRE

PARTIE 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS 2

1.1 HISTORIQUE DU PLUi EN VIGUEUR 2

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REFERENCES RÈGLEMENTAIRES DE LA PROCEDURE 2

1.3 LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI 4

PARTIE 2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 6

2.1 // MODIFICATION N°1 APPORTÉE AU PLUiH : LA CREATION D'UN STECAL AU SEIN DE LA ZONE N SUR LA COMMUNE DE BARISEY-AU-PLAIN 6

2.2 // MODIFICATION N°2 APPORTÉE AU PLUiH : LA CREATION D'UN STECAL EN ZONE A SUR LA COMMUNE DE BLÉNOD-LES-TOUL 9

2.3 // MODIFICATION N°3 APPORTÉE AU PLUiH : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA COMMUNE D'OCHEY 12

PARTIE 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 14

..... 14

CONCLUSION 15

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

Cette première partie vise à présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays De Colombey et du Sud Toulois ainsi que l'exposé des motifs ayant conduits à mener cette procédure.

1.1 HISTORIQUE DU PLUi EN VIGUEUR

Le PLUi de la Communauté de communes du Pays De Colombey et du Sud Toulois a été approuvé le 18 mars 2021. Il s'agit de la cinquième modification simplifiée de ce document.

La présente procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté en date du 16 février 2026.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REFERENCES RÈGLEMENTAIRES DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

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

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

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

MOTIF	ZONAGE ACTUEL	LOCALISATION	OBJECTIFS	PIÈCE DU PLUi MODIFIÉE
1	N	Barisey-au-Plain	Création d'un STECAL au sein de la zone N	Règlement graphique + règlement écrit
2	A	Blénod-lès-Toul	Création d'un STECAL en zone A	Règlement graphique + règlement écrit
3	UA	Ochey	La modification du règlement graphique sur la commune d'Ochey avec le reclassement de plusieurs secteurs actuellement classés en zone UA vers la zone UB	Règlement graphique

MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLUi DE LA CCTLB	JUSTIFICATION DU RECOURS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE
La création d'un STECAL au sein de la zone N sur la commune de Barisey-au-Plain ;	**Ne remet pas en cause le PADD**	La procédure de modification simplifiée est utilisée dès lors que les changements souhaités par la collectivité répondent aux articles L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme. L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dispose : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :* • *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;* • *2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;* • *3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31. »* Les motifs exposés n'ont pas pour effet : • *de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone,* • *de diminuer les possibilités de construire mentionnées,* • *de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).* Les modifications envisagées n'ont pas non plus pour effet : • *de réduire un espace boisé classé* • *de réduire une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N),* • *de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne génèrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* Les modifications envisagées n'ont donc pas pour objet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays De Colombey et du Sud Toulois.
La création d'un STECAL en zone A sur la commune de Blénod-lès-Toul ;	**Ne remet pas en cause le PADD**	
La modification du règlement graphique sur la commune d'Ochey avec le reclassement de plusieurs secteurs actuellement classés en zone UA vers la zone UB.	**Ne remet pas en cause le PADD**	

PARTIE 2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1 // MODIFICATION N°1 APPORTÉE AU PLUiH : LA CREATION D'UN STECAL AU SEIN DE LA ZONE N SUR LA COMMUNE DE BARISEY-AU-PLAIN

Le Karting de Barisey-au-Plain est une activité économique qui attire de nombreux pratiquants tout au long de l'année. Afin de pouvoir continuer à développer cette activité, il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLUiH.

Le règlement de la zone NL limite les possibilités de construction aux équipements d'intérêts collectifs. Pour mieux adapter l'utilisation des terrains et permettre à l'entreprise de développer son activité, il s'agit de permettre la création d'un STECAL NLp autorisant la destination « commerce et activités de service » et uniquement les sous-destinations suivantes :

- Restauration en lien avec l'activité de Karting
- Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle

Commune	Zonage actuel	Zonage envisagé	Références cadastrales	Surface	Occupation du sol
Barisey-au-Plain	NL	NLp	0C01 / 0C02	1,85 Ha avant modification, 1,26 ha après modification	Karting existant et espace agricole

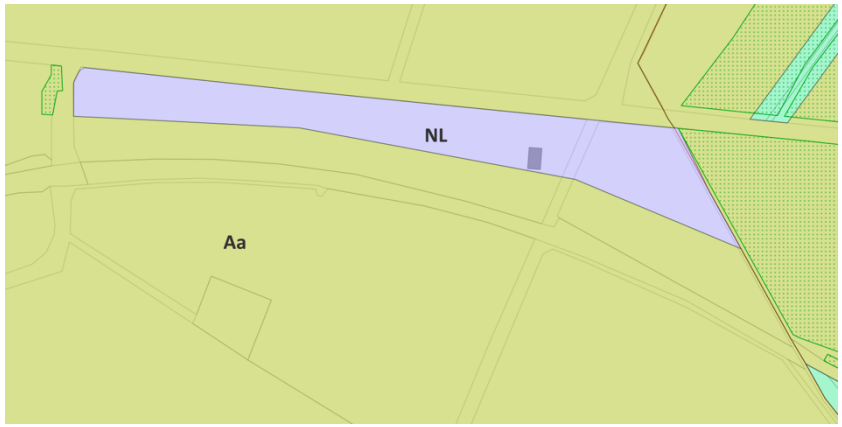
Afin de garantir le caractère limité du STECAL et de répondre aux enjeux de maîtrise de l'artificialisation et du mitage des espaces agricoles et naturels, le périmètre du secteur NLp a été réduit au droit des espaces directement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité de karting. Le secteur réduit a été reclassé en zone N. La partie Ouest du STECAL est actuellement utilisée pour une piste de motocross.

Le règlement encadre également strictement les possibilités de construction au sein du secteur. L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 200 m² et leur hauteur à 6 mètres au point le plus haut. Les sous-destinations « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont par ailleurs autorisées uniquement lorsqu'elles sont directement liées au fonctionnement et à l'accueil des usagers de l'activité de karting existante.

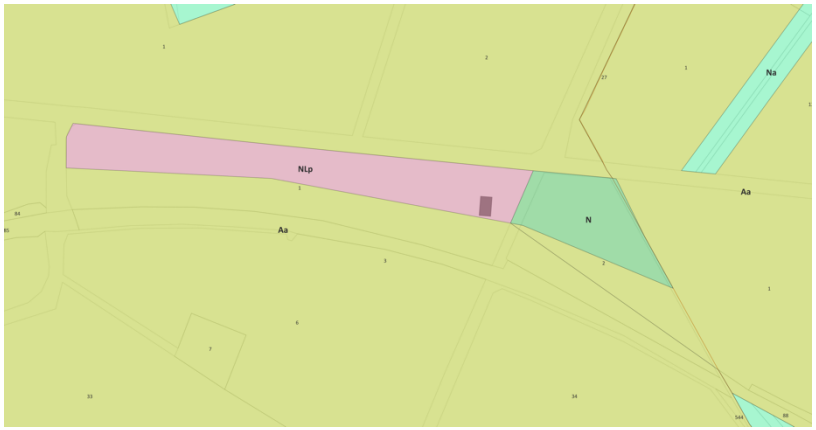
Ces dispositions permettent ainsi de garantir que le STECAL demeure proportionné aux besoins de l'activité existante et ne constitue pas une possibilité d'urbanisation autonome au sein de la zone naturelle.

Modification du règlement graphique :

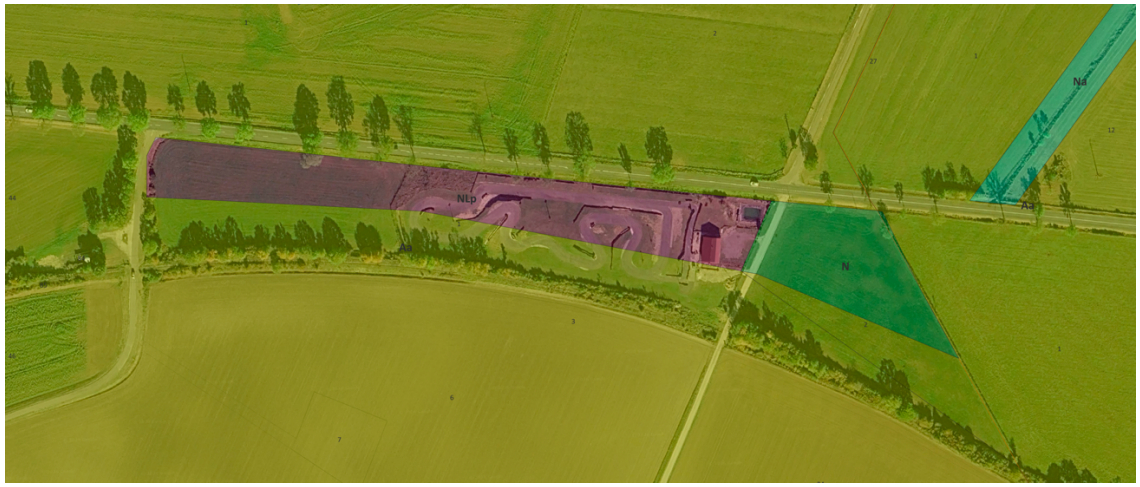
Avant modification :



Après modification :



Situation :



Ajout au sein du règlement écrit :

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

La zone N comporte un secteur NL et un secteur NLc considérés comme des STECAL. Dans ces secteurs sont autorisés les équipements sportifs et de loisir.
Le secteur NLp, considéré également comme un STECAL, doit permettre le développement de l'activité de Karting à Barisey-au-Plain.

ARTICLE N 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Dans le secteur NLp :

Est autorisée uniquement la destination « commerce et activités de services ». Au sein de cette destination, sont autorisées uniquement les sous-destinations « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Ces activités doivent être directement liées au fonctionnement et à l'accueil des usagers de l'activité de karting existante et ne peuvent constituer une activité indépendante de celle-ci.

ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Emprise au sol dans le secteur NLp :

L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles autorisées dans le secteur NLp est limitée à 200 m².

De plus au sein de la zone NLp :

ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

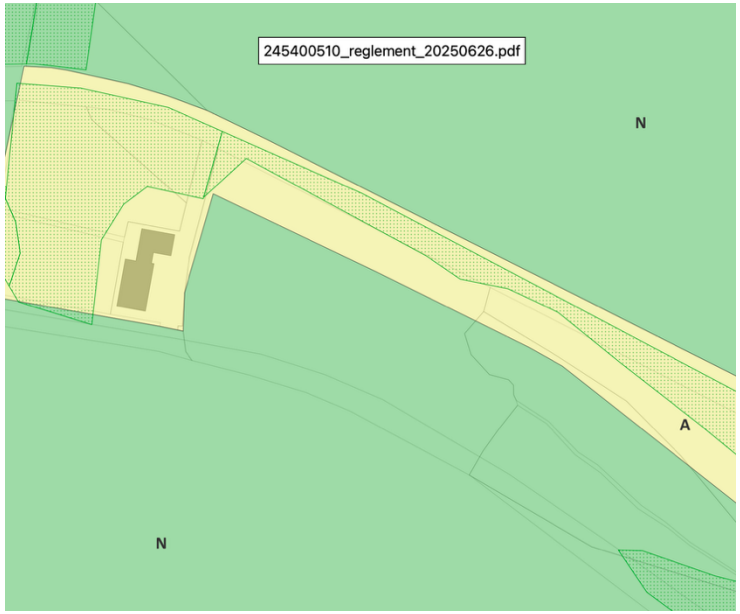
2.2// MODIFICATION N°2 APPORTÉE AU PLUiH : LA CREATION D'UN STECAL EN ZONE A SUR LA COMMUNE DE BLÉNOD-LES-TOUL

Afin de permettre la transformation d'un ancien moulin en gîte / lieu de réception au sein de l'emprise de la construction actuelle, il nécessaire de faire évoluer le PLUiH.

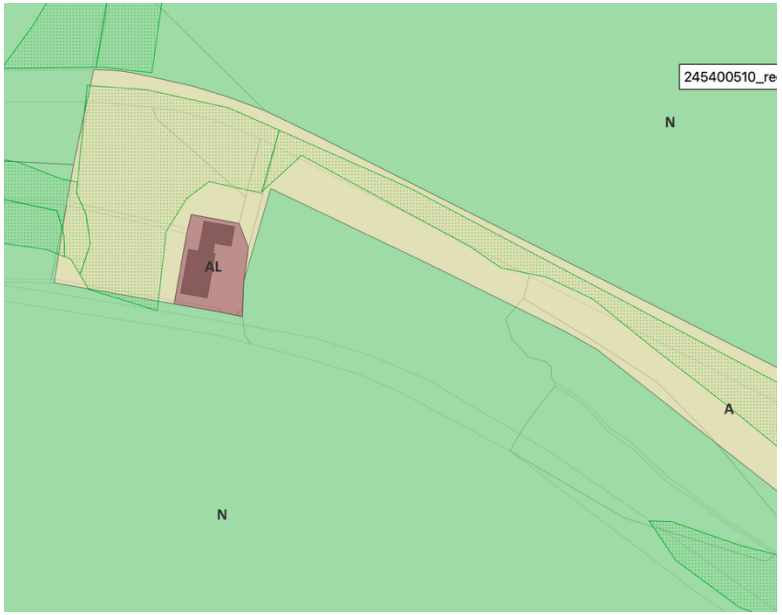
Commune	Zonage actuel	Zonage envisagé	Références cadastrales	Surface	Occupation du sol
Blénod-les-Toul	A	AL	0A09	1 318 m2	Secteur déjà bâti

Modification du règlement graphique :

Avant modification :



Après modification :



Situation :



Ajout au sein du règlement écrit :

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

La Zone A comporte un secteur AL au sein duquel il est permis le changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE A 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Dans le secteur AL :

- Le changement de destination d'un bâtiment existant en hébergement touristique est autorisé.

Un secteur classé ZNIEFF1 et ZNIEFF2

Le Moulin se situe au cœur de la ZNIEFF2 Côtes du Toulois (IN410030460) et en bordure Sud de la ZNIEFF1 Forêts communales entre Pagny-sur-Meuse et Blénod-lès-Toul (IN 410008796).



Cartes : Localisation du site au sein des ZNIEFF 1 (à gauche) et ZNIEFF 2 (à droite)

La création de ce STECAL n'ouvre pas de nouveaux droits à urbaniser au sein d'un espace naturel. L'objet de cette modification simplifiée a pour unique finalité de permettre le changement de destination du bâtiment existant. En conséquence, il n'emporte ni artificialisation nouvelle ni consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et demeure sans incidence sur les milieux naturels identifiés.

2.3// MODIFICATION N°3 APPORTÉE AU PLUiH : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA COMMUNE D'OCHEY

La présente modification simplifiée du PLUiH vise à ajuster les limites de la zone UA et à reclasser plusieurs secteurs en zone UB sur le territoire communal d'Ochey.

Cette évolution a pour objectif :

- d'assurer une meilleure cohérence entre le zonage réglementaire et la morphologie urbaine réelle ;
- d'adapter les règles d'urbanisme aux formes bâties existantes ;
- de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Commune	Zonage actuel	Zonage envisagé	Références cadastrales	Surface	Occupation du sol
Ochey – secteur 1	UA	UB	AB136, 137, 138, 276, 277	1 736 m2	Secteur déjà bâti
Ochey – secteur 2	UA	UB	AB 170, 174, 220, 221, 223, 226, 227, 228, 229, 233, 234, 259, 315, 320, 327, 328, 329, 330	4 770 m2	Secteur déjà bâti
Ochey – secteur 3	UA	UB	ZC 49, 50, 51, 53, 58, 59, 60, 61, 62, 69, 70, 71, 76, 77, 78, 79, 81, 89, 101, 102, 109	8 909 m2	Secteur déjà bâti

Les 3 secteurs concernés :



Modification du règlement graphique :

Avant modification :



Après modification :



PARTIE 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La procédure de modification simplifiée intervient pour des modifications mineures du document qui ne remettent pas en cause les orientations générales du DOO du SCoT du Sud 54.

PARTIE 4. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'objet de la modification simplifiée du PLUi-H vise à apporter plusieurs modifications aux pièces réglementaires (règlement écrit et règlement graphique).

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

Le tableau utilise un code couleur sur les effets attendus :

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

Les modifications apportées au PLUi-H par la présente procédure de modification simplifiée n'entraînent aucune incidence négative sur l'environnement.

MODIFICATION	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	
La création d'un STECAL au sein de la zone N sur la commune de Barisey-au-Plain ;		Néant
La création d'un STECAL en zone A sur la commune de Blénod-lès-Toul ;		Néant
La modification du règlement graphique sur la commune d'Ochey avec le reclassement de plusieurs secteurs actuellement classés en zone UA vers la zone UB.		Néant

CONCLUSION

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

- Ne remettent pas en cause les orientations du PADD,
- Entrent dans le champ de la modification simplifiée,
- Ne remettent pas en cause les orientations des documents de portée supérieure et notamment celles du SCoT du Sud 54,
- N'ont pas d'incidence sur l'environnement.