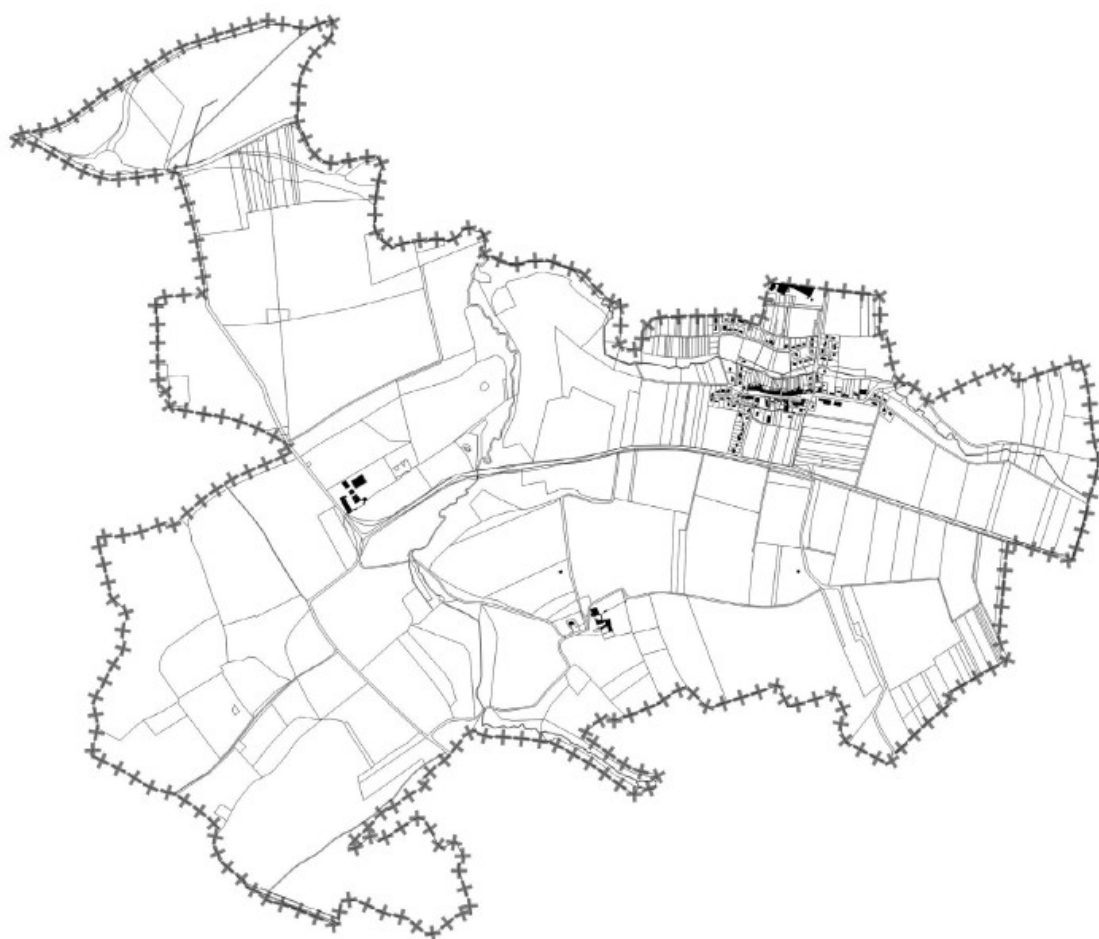
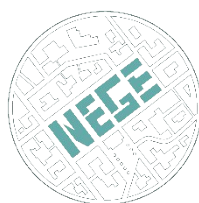


# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE COINCY

## NOTICE DE PRÉSENTATION

AOÛT 2025





**NORD-EST GÉO ENVIRONNEMENT**

*Rédacteur de la présente notice*

123 rue Mac Mahon

54000 NANCY

**nege.associes@gmail.com**

# SOMMAIRE

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRÉAMBULE.....</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| 1.1 CONTEXTE TERRITORIAL : LA COMMUNE DE COINCY .....                                             | 4         |
| 1.2 CONTEXTE URBANISTIQUE : LE PLU DE COINCY .....                                                | 7         |
| 1.3 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN : LE CADRE<br>LÉGAL.....        | 8         |
| <b>2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNÉE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS.....</b>                        | <b>10</b> |
| 2.1 PRÉSENTATION DU PROJET.....                                                                   | 10        |
| 2.2 ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLU.....                                                              | 11        |
| 2.2.1. MOTIF 1 : Augmentation de la hauteur des bâtiments en zone AUX.....                        | 11        |
| 2.2.2 MOTIF 2 : Réduction de la zone non constructible accolée aux routes .....                   | 12        |
| 2.2.3 MOTIF 3 : Ajout d'un secteur AUxpv concernant les panneaux photovoltaïques.....             | 15        |
| 2.2.4 MOTIF 4 : Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP).....                          | 19        |
| 2.2.5 Synthèse des pièces du PLU modifiées par la modification de droit commun.....               | 21        |
| <b>3. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS CADRES .....</b>                                  | <b>22</b> |
| 3.1 LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 AVEC LES ORIENTATIONS<br>DU PADD..... | 22        |
| 3.2 LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LES DOCUMENTS<br>CADRES.....         | 22        |
| <b>4. LES INCIDENCES ATTENDUES .....</b>                                                          | <b>25</b> |
| <b>5. CONCLUSION .....</b>                                                                        | <b>26</b> |
| <b>6. ANNEXE : ÉTUDE DÉROGATOIRE À L'AMENDEMENT DUPONT .....</b>                                  | <b>27</b> |
| 6.1. OBJET DE L'ÉTUDE .....                                                                       | 27        |
| 6.1.1. Rappel des dispositions réglementaires.....                                                | 27        |
| 6.1.2. Contexte du territoire de Coincy.....                                                      | 27        |
| 6.1.3. Contenu de l'étude.....                                                                    | 28        |
| 6.1.4. Secteur concerné.....                                                                      | 28        |
| 6.2. LE SITE CONCERNÉ PAR L'ÉTUDE .....                                                           | 29        |
| 6.2.1. Enjeux de développement.....                                                               | 29        |
| 6.2.2. Contexte urbain et architectural .....                                                     | 29        |
| 6.2.3. Milieu humain et patrimoine .....                                                          | 32        |
| 6.2.4. Contexte environnemental .....                                                             | 33        |
| 6.2.5. Nuisances .....                                                                            | 33        |
| 6.2.6. Risques .....                                                                              | 33        |
| 6.2.7. Sécurité.....                                                                              | 33        |
| 6.2.8. Servitudes d'utilité publique .....                                                        | 34        |
| 6.3. JUSTIFICATION DE LA RÉDUCTION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ .....                         | 34        |
| 6.3.1. Une meilleure intégration des réalités du terrain.....                                     | 34        |
| 6.3.2. Justifications au regard des nuisances .....                                               | 34        |
| 6.3.3. Justifications au regard de la sécurité.....                                               | 34        |
| 6.3.4. Justifications au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme .....              | 35        |
| 6.3.5. Justifications au regard de la qualité des paysages.....                                   | 35        |

# 1. PRÉAMBULE

## 1.1 CONTEXTE TERRITORIAL : LA COMMUNE DE COINCY

Située à l'ouest du département de la Moselle (57), en région Grand Est, la commune de Coincy (57530) se trouve à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Metz, au cœur du pays Messin. Elle fait partie de la Communauté de Communes Haut Chemin-Pays de Pange et s'inscrit dans un territoire à la fois rural et périurbain, marqué par la proximité immédiate de l'agglomération Messine (Figure 1).

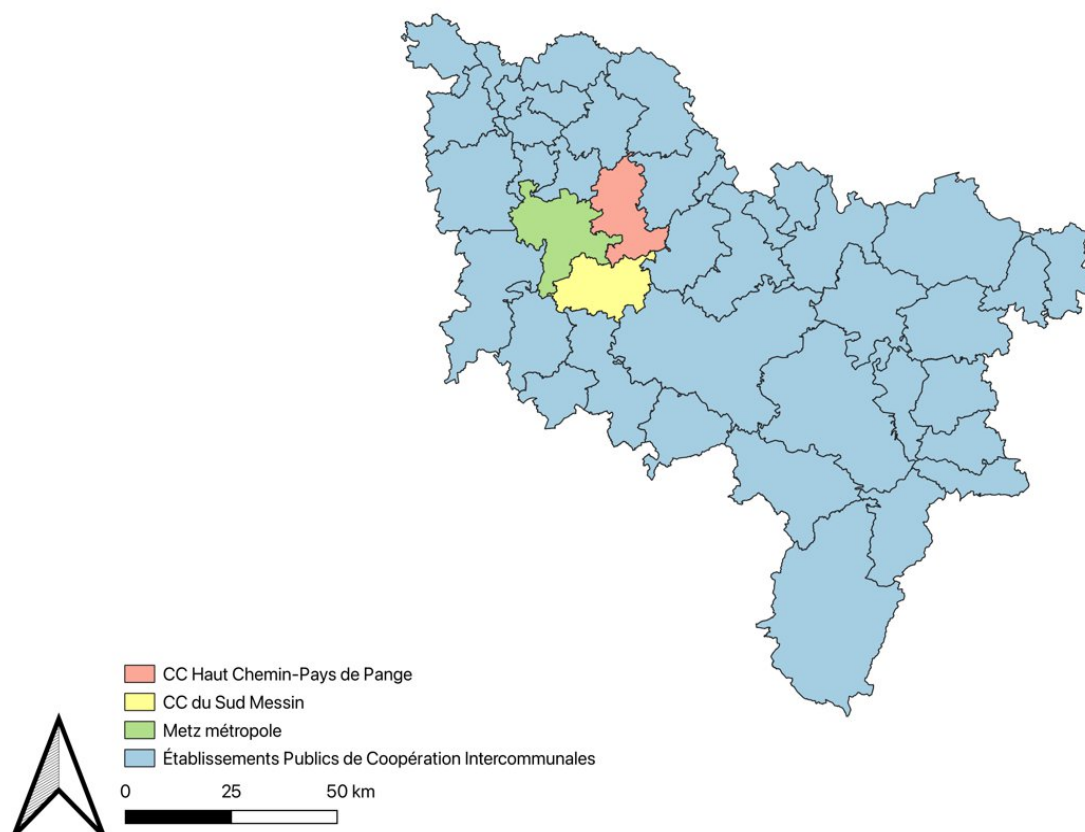


Figure 1 : La Communauté de communes Haut Chemin-Pays de Pange, NEGE 2025.

La Communauté de Communes Haut Chemin-Pays de Pange regroupe 28 communes. Dans le cadre de la réorganisation intercommunale du territoire au début des années 2000, Coincy avait exprimé son souhait de ne pas intégrer la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, notamment afin de préserver une certaine autonomie de gestion locale. Elle avait alors envisagé, avec 28 autres communes du canton, la création d'une nouvelle intercommunalité. Ce projet n'a toutefois pas abouti, Laquenexy et Ars-Laquenexy ayant rejoint la communauté de Metz Métropole. Un arrêté préfectoral en date du 27 mai 2004 a entériné la création de deux structures intercommunales distinctes : anciennement la Communauté de Communes de Rémilly, qui a fusionné pour devenir la communauté de communes du sud Messin (regroupant 34 communes) et la Communauté de Communes du Pays de Pange, que Coincy a intégrée peu après sa constitution (Figure 2).



Figure 2 : Coincy au sein de la Communauté de communes Haut Chemin-Pays de Pange

D'une superficie de 7,15 km<sup>2</sup>, Coincy compte 326 habitants. La commune est composée de trois entités bâties distinctes : le village de Coincy lui-même, la ferme de Colombey et la ferme d'Aubigny. Ces deux dernières ont pour origine la présence de deux châteaux (celui de Colombey, actuellement en ruine, et celui d'Aubigny, encore en bon état). Coincy est une petite commune où l'agriculture et l'élevage occupent encore une place importante, malgré la pression de la périurbanisation. Son territoire a été remembré en 1962. La commune se distingue par son nombre important de monuments commémoratifs et de tombes datant de la guerre de 1870.

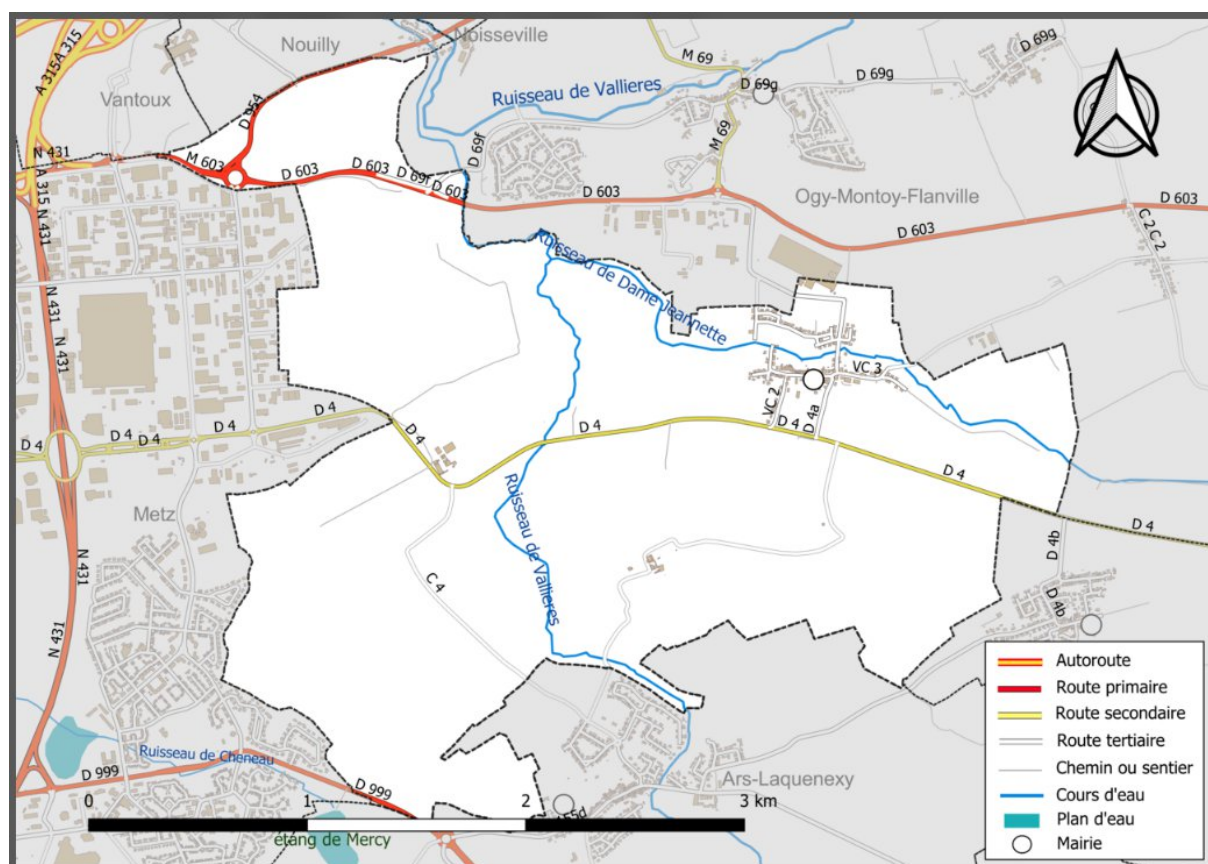


Figure 3 : Réseau routier et hydrographique sur la commune de Coincy.

Coincy bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à la croisée des grands axes de circulation, notamment la D955 et l'autoroute A31, facilitant les échanges avec Metz, Nancy et les communes avoisinantes (Figure 3). Cette accessibilité, couplée à un cadre de vie calme et rural, en fait une commune attractive pour les actifs travaillant dans le bassin messin. Le ruisseau de Vallières et celui de Dame Jeannette traversent la commune.

Cette dernière est principalement occupée par des terres arables (cultures), entrecoupées de quelques rares patches forestiers, dont un linéaire boisé suivant le ruisseau (ripisylve), et des prairies (Figure 4). Le village constitue la seule zone urbanisée, au nord-ouest de la commune.

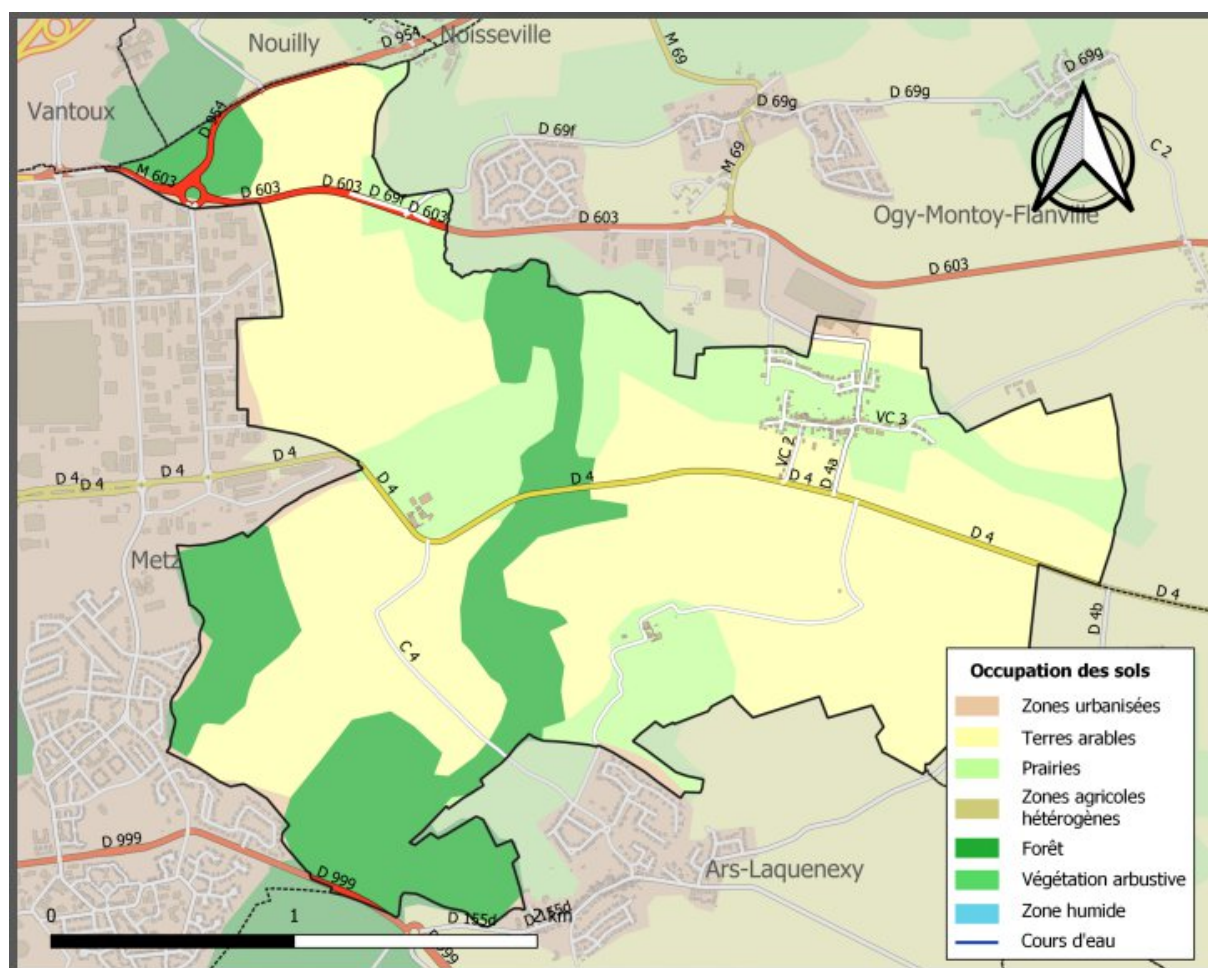


Figure 4 : Occupation des sols de la commune de Coincy.

## 1.2 CONTEXTE URBANISTIQUE : LE PLU DE COINCY

La commune de Coincy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 30 juin d'2006. Cette élaboration avait permis à la collectivité d'analyser finement les dynamiques territoriales à l'œuvre et, dans une démarche prospective, bâtir son projet d'avenir par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose cette stratégie posée pour une vingtaine d'année.

Depuis, ce dernier a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (Tableau 2) afin d'adapter les règles d'urbanisme applicables. La dernière procédure, une révision simplifiée, a été approuvée le 28 avril 2011.

Tableau 1 : Documents d'urbanisme et procédures menées sur la commune de Coincy

| Document d'urbanisme / procédure | Date d'approbation |
|----------------------------------|--------------------|
| POS                              | 25 septembre 1984  |
| PLU / révision générale          | 30 juin 2006       |
| Modification de droit commun n°1 | 06 juillet 2009    |
| Révision simplifiée n°1          | 06 avril 2010      |

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Révision simplifiée n°2          | 28 avril 2011 |
| Modification de droit commun n°2 | En cours      |

### 1.3 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN : LE CADRE LÉGAL

Afin de permettre une meilleure adaptabilité de son PLU, la commune de Coincy a souhaité avoir recours à une procédure de modification de droit commun du PLU. Un arrêté a donc été émis le 7 mars 2025.

Cette présente notice expose les différents motifs d'évolution du PLU afin de répondre aux évolutions réglementaires attendues. La modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique).

Le champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU est défini par les articles du Code de l'Urbanisme. Ce dernier fixe un cadre précis et définit les conditions de la mise en œuvre de la modification de droit commun. Le recours à cette procédure doit donc répondre aux conditions fixées par le législateur, « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions* », comme stipulé par l'**Article L.153-36** du Code de l'Urbanisme.

Si la nature des modifications envisagées ne relève pas d'une révision (générale ou simplifiée), l'**Article L.153-37** stipule que « *la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* ». Néanmoins, l'**Article L.153-38** énonce que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ». L'**Article L.153-41** stipule que « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...]* lorsqu'il a pour effet :

**1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**

**2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**

**3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

**4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. ».**

Ainsi, la procédure de modification de droit commun ne peut être utilisée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du PLU, c'est-à-dire lorsque l'évolution de ce dernier a par exemple pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;

- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU.

La procédure relevant d'une modification de droit commun compte 7 étapes :

- ✓ Engagement de la procédure par arrêté du Président de la communauté de communes.
- ✓ Constitution du dossier de modification avec l'élaboration de la notice de présentation de la modification simplifiée du PLU et de l'étude au cas par cas.
- ✓ Notification et transmission du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) et de la demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du Grand Est et, le cas échéant, de la saisine de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (CDPENAF).
- ✓ Enquête publique afin de recueillir les avis de la population sur le projet de modification. Le dossier d'enquête publique comprend la notice de présentation, l'arrêté engageant la procédure, les avis des PPA, la décision de la MRAe et les mesures de publications.
- ✓ Intégration des modifications éventuelles au sein du dossier de modification du PLU.
- ✓ Délibération du conseil municipal approuvant le PLU modifié.
- ✓ Transmission du dossier approuvé au préfet et caractère exécutoire du PLU modifié.

## NOTICE DE PRÉSENTATION

Modification de droit commun n°2 – PLU de Coincy

## 2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNÉE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

### 2.1 PRÉSENTATION DU PROJET

La Communauté de communes Haut Chemin-Pays de Pange souhaite développer la zone d'activité de Coincy-Actipôle. Celle-ci est située au sein de la zone AUx définie par le PLU (en rose sur la figure n°5), à la limite nord-ouest de la commune et située en continuité de l'Actipôle. Cette zone dispose donc d'un emplacement stratégique (Figure 5).

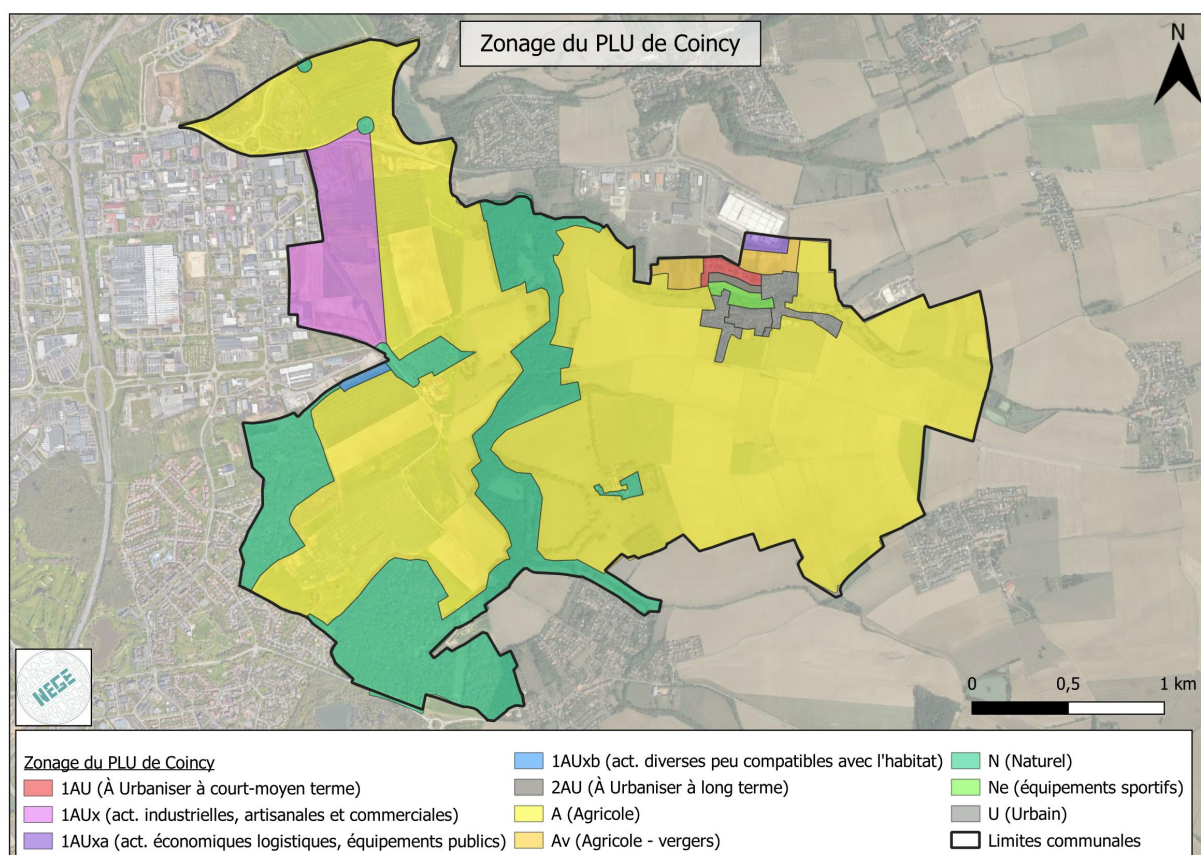


Figure 5 : Zonage du PLU de Coincy, NEGE 2025

Cette stratégie de développement traduit la volonté des collectivités de favoriser le développement économique local, de soutenir l'emploi, de valoriser les terrains disponibles de manière stratégique et durable.

Les motifs concernés par cette modification de droit commun sont les suivants :

- Modification de la hauteur maximale des bâtiments au sein des zones AUx ; **modification du règlement écrit**,
- Étude dérogatoire à l'amendement Dupont pour réduire la bande inconstructible générée par la RD qui est une voie classée à grande circulation (**étude intégrée à la présente notice et modification du règlement écrit**) ;

- Transférer une partie de la zone 1AUx actuelle vers un nouveau zonage 1AUxpv afin de faciliter l'installation d'un parc photovoltaïque (**modification du règlement écrit et du règlement graphique**) ;
- Modification du plan de servitudes (**modification des annexes**).

Ces 4 points de la modification de droit commun entraînent uniquement la modification des pièces réglementaires du PLU (règlements écrit et graphique) et des annexes.

Cette présente notice sera ajoutée au rapport de présentation.

## 2.2 ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLU

Le projet de modification comporte plusieurs motifs relevant de la procédure de modification de droit commun décrite à l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme et listés dans le Tableau 2.

Tableau 2 : Modifications à apporter au PLU de Coincy et pièces à modifier

| Motifs | Objectifs                                                                                                                                                           | Pièces à modifier                                                  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1      | Modifier le règlement écrit pour augmenter la hauteur maximale des constructions en zone Aux à 18 mètres.                                                           | Règlement écrit de la zone AUx                                     |
| 2      | Modifier le règlement écrit pour diminuer les limites de construction minimales au bord de la route jouxtant la zone AUx (études d'entrée de ville) à 25 mètres.    | Règlement écrit de la zone AUx                                     |
| 3      | Modifier le règlement écrit pour créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé 1AUxpv, uniquement destiné à la réalisation d'équipements photovoltaïques | Règlements écrit et graphique de la zone Aux + Rédaction d'une OAP |
| 4      | Mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique                                                                                                               | Annexes                                                            |

### 2.2.1. MOTIF 1 : Augmentation de la hauteur des bâtiments en zone AUx

Dans le cadre de l'aménagement et de la valorisation d'une zone d'activités économiques sur le territoire communal, il est souhaité **porter la hauteur maximale autorisée des constructions de 12 mètres à 18 mètres, et ce uniquement en zone AUx.**

Cette évolution réglementaire permet d'adapter les constructions aux besoins des entreprises. En effet, les bâtiments destinés à accueillir des activités économiques (entrepôt, plateforme de logistique, etc.) nécessitent des volumes intérieurs importants, tant pour le fonctionnement des équipements que pour le stockage ou les activités de production. Une hauteur maximale portée à 18 mètres permet ainsi de répondre aux standards actuels du secteur économique et d'augmenter l'attractivité des terrains pour les entreprises qui montrent une réticence due à la hauteur maximale actuelle de 12 mètres.

En autorisant une hauteur maximale plus élevée (18 mètres), la commune favorise ainsi une exploitation optimisée des surfaces constructibles, permettant l'implantation de bâtiments adaptés aux besoins des activités économiques. Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement économique du territoire et de maîtrise de l'étalement urbain, en cohérence avec les principes énoncés par la loi Climat et Résilience.

L'impact paysager d'une hauteur plus élevée (gain de 6 mètres) est mineur. En effet, le secteur destiné à accueillir cette zone d'activités bénéficie d'une situation favorable (recul par rapport aux zones habitées, peu d'impact sur le paysage), garantissant une intégration visuelle des bâtiments de plus grande hauteur. Des mesures complémentaires (plantations, minéralisation etc.) pourront être mises en place si nécessaire pour renforcer cette intégration.

Cette modification ne concerne que le règlement écrit.

*Extrait du règlement écrit du PLU avant modification :*

**ARTICLE 1 AUx 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur 1AUxa :**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain fini est fixée à 18 mètres.

*Extrait du règlement écrit du PLU après modification :*

**ARTICLE 1 AUx 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur 1AUx et 1AUxa :**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain fini est fixée à 18 mètres.

### **2.2.2 MOTIF 2 : Réduction de la zone non constructible accolée aux routes**

Afin d'optimiser la constructibilité du territoire communal tout en garantissant la sécurité des usagers et la qualité paysagère de la commune, il est demandé de passer le recul minimal des constructions par rapport à la route D603 le long de la zone AUx de 75 mètres à 25 mètres, soit une réduction de 50 mètres. La métropole de Metz a déjà adopté cette distance de recul sur la continuité de la zone sur son ban communal (Figure 6).

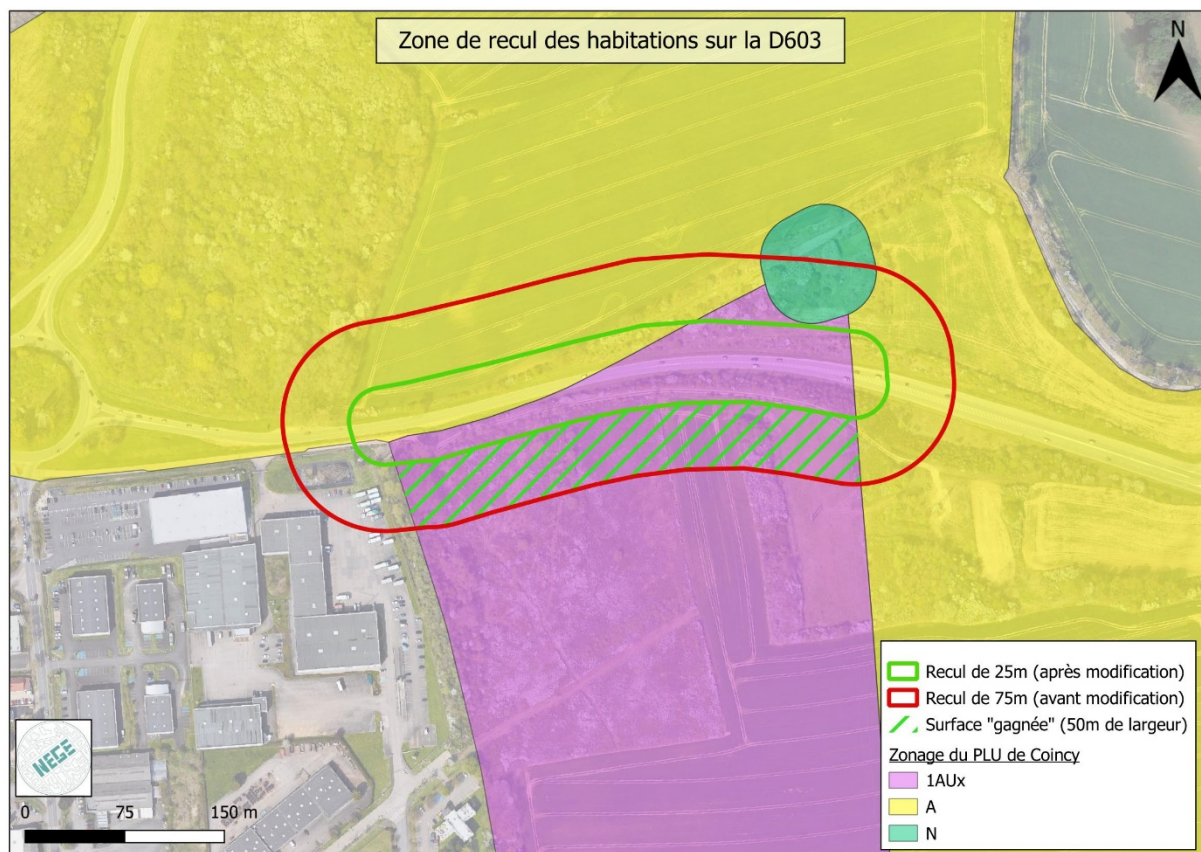


Figure 6 : Zone de recul minimal des constructions par rapport à la route D603 dans la zone AUx, avant et après modification du PLU, NEGE 2025

Concernant la sécurité routière, la distance de 25m reste suffisante pour garantir la sécurité des riverains et des usagers de la voirie et permettre les manœuvres nécessaires (accès, visibilité, zones de ralentissement éventuelles, etc.).

Concernant l'intégration paysagère, les analyses réalisées démontrent qu'une réduction du recul n'entraîne aucune dégradation significative de la perception du paysage, ni d'impact visuel notable sur les entrées de village ou les espaces naturels sensibles. La topographie, les plantations existantes et les aménagements prévus assurent une intégration harmonieuse des constructions futures.

Un recul de 25m constitue donc un compromis équilibré entre sécurité et valorisation des terrains constructibles.

Extrait du règlement écrit du PLU avant modification :

**ARTICLE 1 AUx - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans tous les secteurs :**

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

**Hors secteur 1AUxa :**

1. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après : - RN 3 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

NOTICE DE PRÉSENTATION

Modification de droit commun n°2 – PLU de Coincy

2. À défaut d'indications sur le plan, les constructions devront s'implanter au minimum à 8 mètres de l'alignement.

**Dans le secteur 1AUxa :**

1. Pour les constructions bordant la RD603, la façade principale de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD603. Pour ces mêmes constructions, la façade principale sera parallèle à la RD603 au moins sur les deux tiers de sa longueur.
2. Dans les autres cas, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

**Dans le secteur 1AUxb :**

1. Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
2. Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis-à-vis de l'alignement que ceux-ci.
3. Toute construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
4. Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.
5. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

*Extrait du règlement écrit du PLU après modification :*

**ARTICLE 1 AUx - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans tous les secteurs :**

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

**Hors secteur 1AUxa :**

1. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :  
- RN 3 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Cet article s'applique aux constructions et

installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- RD603 : 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. À défaut d'indications sur le plan, les constructions devront s'implanter au minimum à 8 mètres de l'alignement.

Une étude des entrées de ville a été réalisée et est présentée en annexe, à la fin du présent document.

### 2.2.3 MOTIF 3 : Ajout d'un secteur AUxpv concernant les panneaux photovoltaïques

Afin de favoriser la transition énergétique et de valoriser les espaces non encore urbanisés de manière temporaire ou réversible, la commune de Coincy souhaite favoriser l'installation des **panneaux photovoltaïques** sur une partie de la zone AUx. Le règlement écrit du PLU ne mentionne aucune règle ou norme concernant les panneaux photovoltaïques. Il est donc proposé de créer un nouveau secteur au sein de la zone AUx, le **secteur AUxpv**, au sein duquel est autorisée l'installation d'un parc photovoltaïque au sol. Des dispositions relatives aux règles concernant ce secteur sont également ajoutées dans le règlement écrit. En effet, cette évolution réglementaire doit être encadrée et les installations devront faire l'objet d'une insertion paysagère soignée, respecter les dispositions architecturales du règlement et ne générer aucune nuisance significative ou induire une quelconque pollution du sol.

Ce motif implique :

- La modification du règlement graphique afin de classer l'ensemble des terrains concernés par le projet d'implantation en zone 1AUxpv – Zone à urbanisation d'activités à vocation photovoltaïque ;
- La modification du règlement écrit de la zone 1AUx afin d'y introduire les dispositions propres au nouveau secteur 1AUxpv et du règlement graphique du PLU ;

### Évolutions apportées au règlement graphique

La procédure consiste à créer un nouveau secteur 1AUxpv, dédié à l'implantation d'équipements de production d'énergie par le photovoltaïque. Un nouveau secteur 1AUxpv est donc créé au sein de la zone 1AUx, couvrant une surface d'environ 13 ha.

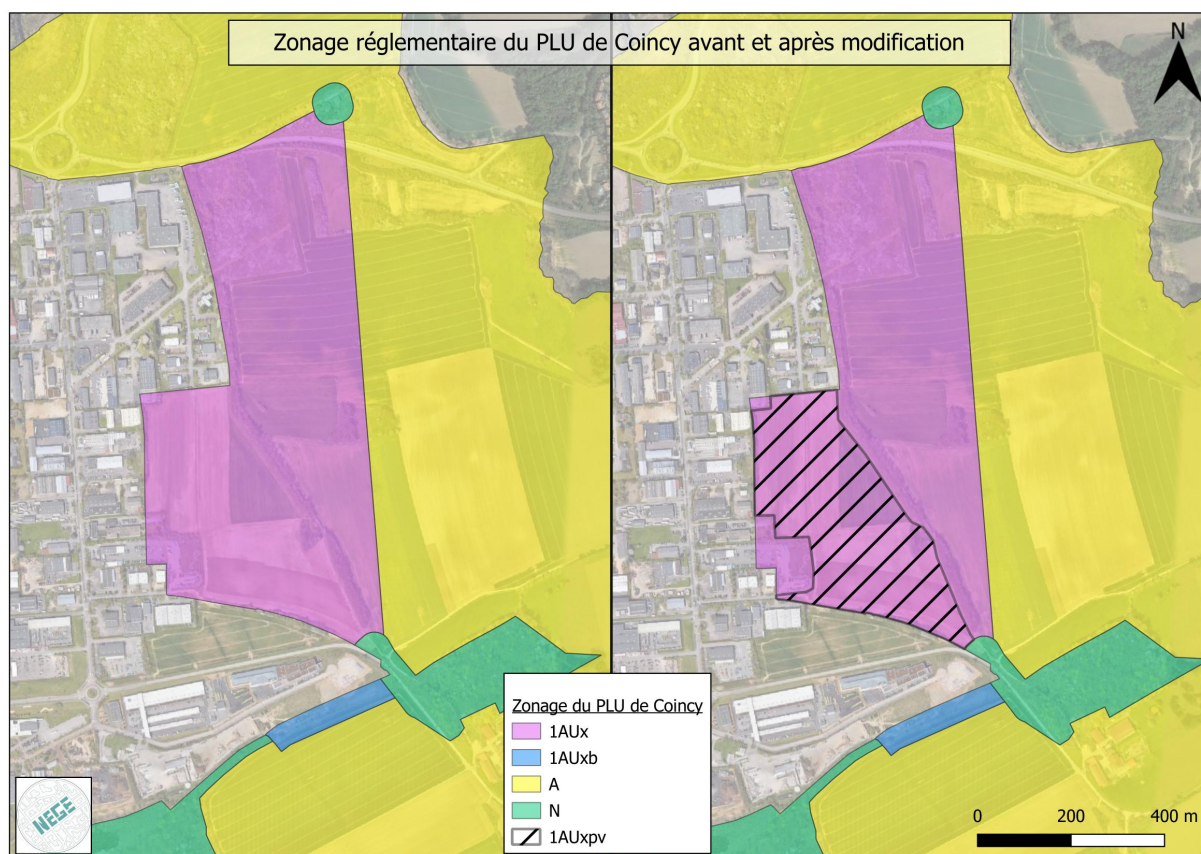


Figure 7 : Zonage avant et après modification du règlement graphique du PLU, NEGE 2025

Les surfaces des zones A, N, U et AU restent inchangées. Seule celle de la zone 1AUx change et diminue suite à la création en son sein de la zone 1AUxpv.

Tableau 3 : Zonages et surfaces avant et après modification du règlement graphique du PLU

| Zonage avant MDC     | Surface avant MDC (ha) | Zonage après MDC | Surface après MDC (ha)         |
|----------------------|------------------------|------------------|--------------------------------|
| U                    | 11,01                  | U                | 11,01                          |
| 1AU                  | 45,73                  | 1AU              | 45,73                          |
| 2AU                  | 1,174                  | 2AU              | 1,174                          |
| N                    | 138,2                  | N                | 138,2                          |
| A                    | 519,82                 | A                | 519,82                         |
| Zones de la zone 1AU |                        |                  |                                |
| 1AUx                 | 40,1                   | 1AUx et 1AUxpv   | 27,11 (1AUx) et 12,45 (1AUxpv) |
| 1AUxa                | 1,91                   |                  | 1,91                           |
| 1AUxb                | 1,38                   |                  | 1,38                           |

### Évolutions apportées au règlement écrit

Le règlement écrit est complété par des dispositions concernant la zone 1AUxpv nouvellement créée. Cette nouvelle zone est bien spécifique et uniquement destinée à la production d'énergies renouvelables issues du photovoltaïque. L'habitat est proscrit. Par ailleurs, le projet est réversible et pourra permettre des activités agricoles en complément et compatibles avec la centrale photovoltaïque telles que l'apiculture ou le pastoralisme.

Extrait du règlement écrit du PLU après modification (*paragraphes ajoutés en vert*) :

## **ZONE 1 AUx**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques. La zone comprend un secteur 1AUxa adapté à l'accueil d'activités à dominante logistique mais pouvant accueillir d'autres types d'activités. La zone comprend un secteur 1AUxb adapté à l'accueil des activités diverses susceptibles d'engendrer des nuisances peu compatibles avec une proximité de la fonction d'habitat. *La zone comprend un secteur 1AUxpv adapté à la production d'énergies renouvelables issue d'un parc photovoltaïque au sol.*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

##### **Dispositions relatives au secteur 1AUxpv**

Sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'électricité d'origine solaire. Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « orientations d'aménagement et de programmation ».
- La réhabilitation et/ou l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, n'entraînant pas de changement de destination dudit bâtiment, ni de création d'unité de logement ou d'activité supplémentaire.

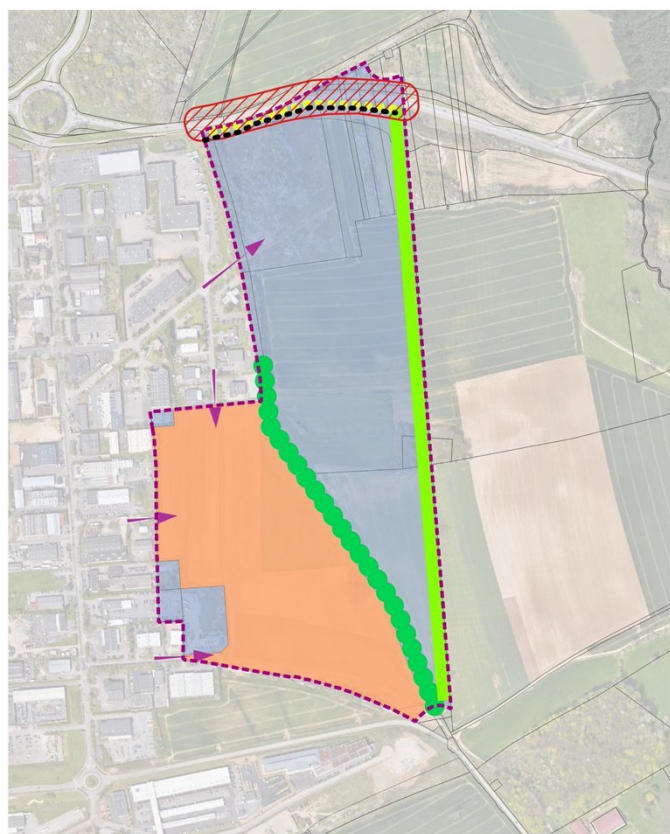
#### **ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Dispositions relatives au secteur 1AUxpv**

- 1- Des activités connexes, telles que le pastoralisme ou l'apiculture, pourront être admises au titre de l'entretien du site en phase d'exploitation.
- 2- Les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènement sont admis sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable.

### **Évolutions apportées aux Orientations d'aménagement et de Programmation**

Une OAP est créée dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun.



## Orientation d'Aménagement et de Programmation Plan Local d'Urbanisme de Coincy

- Périmètre de l'OAP
- Zonage réglementaire**
- 1AUx : Zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.
  - 1AUxpv : Zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement d'équipements photovoltaïques.
- Garantir la qualité environnementale**
- Principe de frange végétalisée à créer
  - Haie à préserver
  - Talus végétalisé à préserver
- Garantir l'insertion urbaine**
- Recul de 25 mètres par rapport à la RD
  - Garantir la qualité de l'insertion urbaine et paysagère
  - Voie verte dans le prolongement de l'actuelle rue des Drapiers



### Éléments de programmation et de phasage :

#### Surface des zones :

- Zone 1AUx : 27,11 ha
- Zone 1AUxpv : 12,45 ha

Les zones 1AUx et 1AUxpv pourront être urbanisées à date d'approbation du PLU.

- **1AUx** : Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches répondant à des objectifs de qualité urbaine et d'optimisation du foncier.
- **Zone 1AUxpv** : Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

### Garantir la qualité de l'insertion urbaine :

- La desserte de la zone 1AUxpv pourra se faire par la rue des Tisserands, la rue des verriers, et/ou la rue des ferblantiers.
- La desserte de la zone 1 AUx pourra se faire par la rue des selliers, et en fonction des activités et du trafic engendré, par la D603.
- La zone 1AUx fait l'objet d'une étude entrée de ville. Le recul par rapport à la RD est de 25 mètres. Il conviendra de traiter qualitativement les limites et les façades en vitrine depuis la RD.

### Garantir la qualité environnementale :

- Pour la zone 1AUx : créer une frange végétale (espace tampon) en limite de zone entre les activités de la zone 1AUx et l'espace agricole. Afin de composer un cadre paysager de qualité.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir la haie présente entre la zone 1AUx et la zone 1AUxpv.
- Infiltrer les eaux de pluies à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié et gérer leur ruissellement.

### Performances énergétiques :

- Mettre en œuvre les moyens permettant de maîtriser les dépenses énergétiques.

#### 2.2.4 MOTIF 4 : Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP)

Le plan de servitudes du PLU de Coincy affiche un projet de poste 225Kv sur la zone 1AUx (Figure 8). La modification du plan de servitude consiste à supprimer cette zone de projet de poste (Figure 9 et Figure 10).

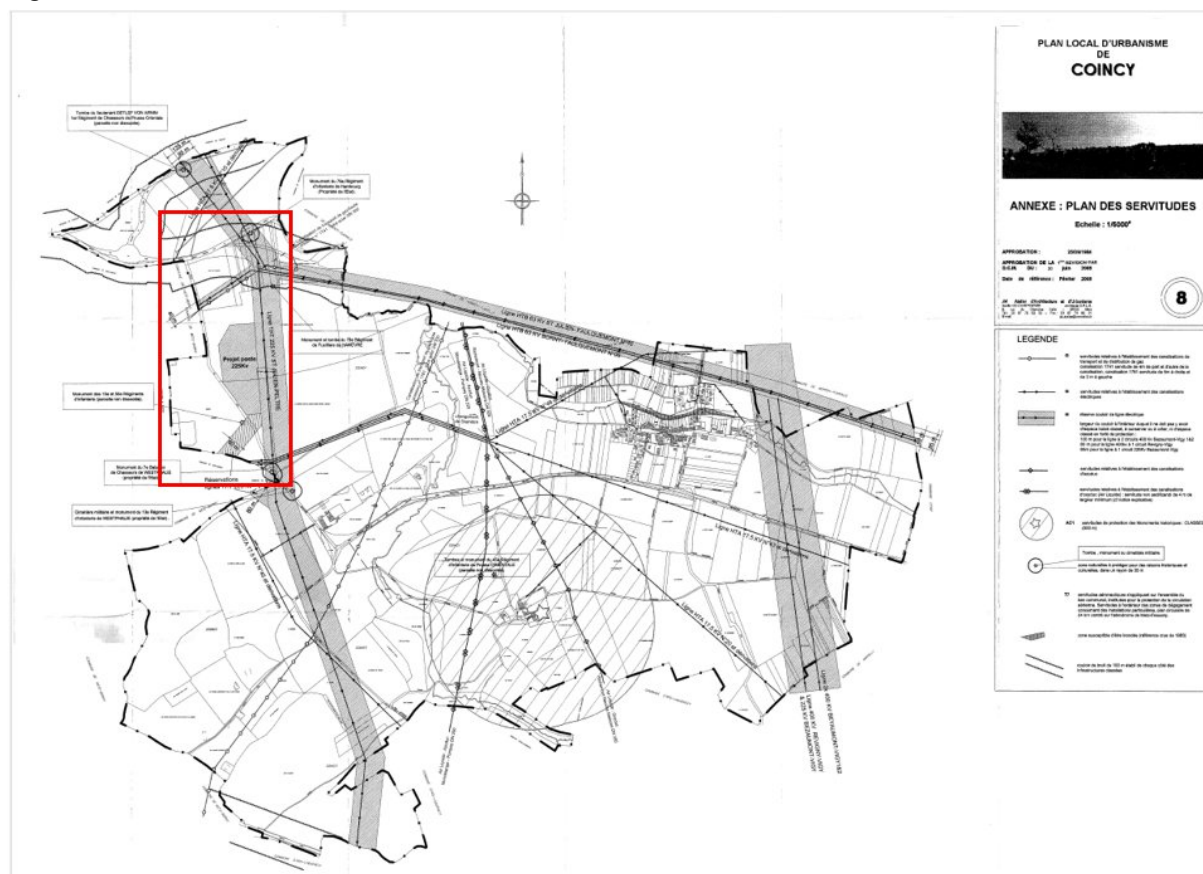


Figure 8 : Plan de servitude – extrait du PLU de Coincy (zone 1AUx matérialisée grossièrement par le carré rouge)

Extrait du plan de servitudes avant modification du PLU

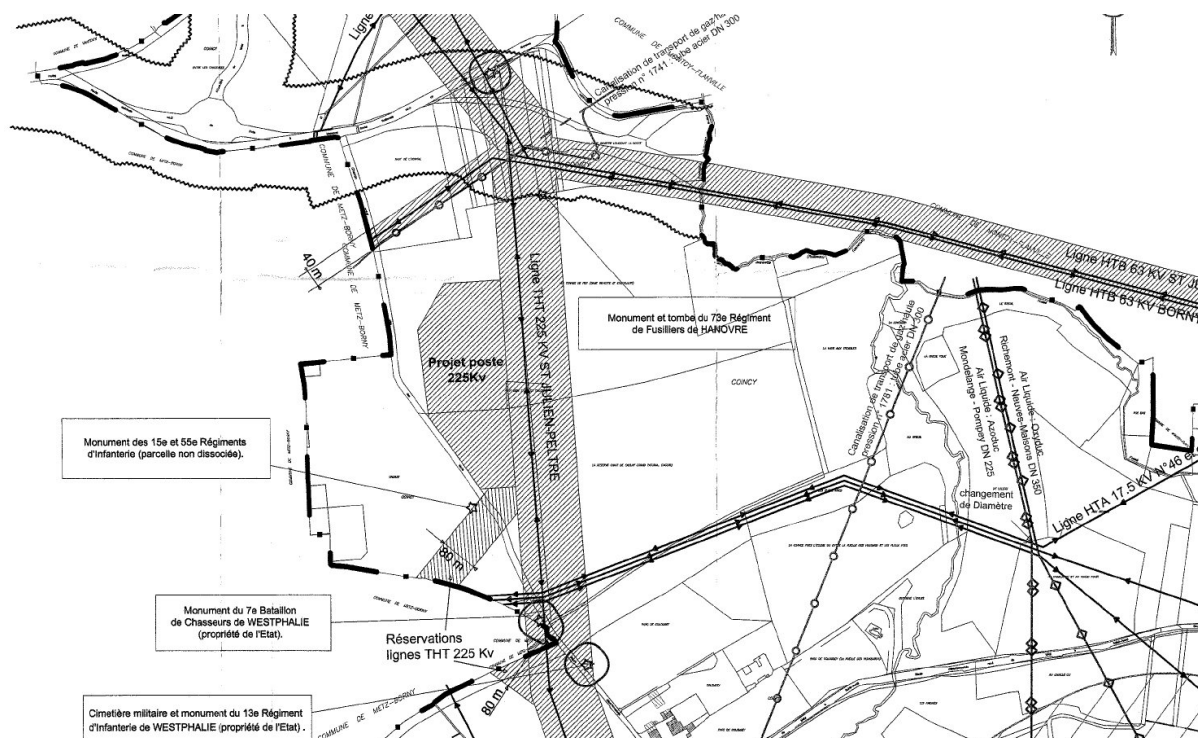
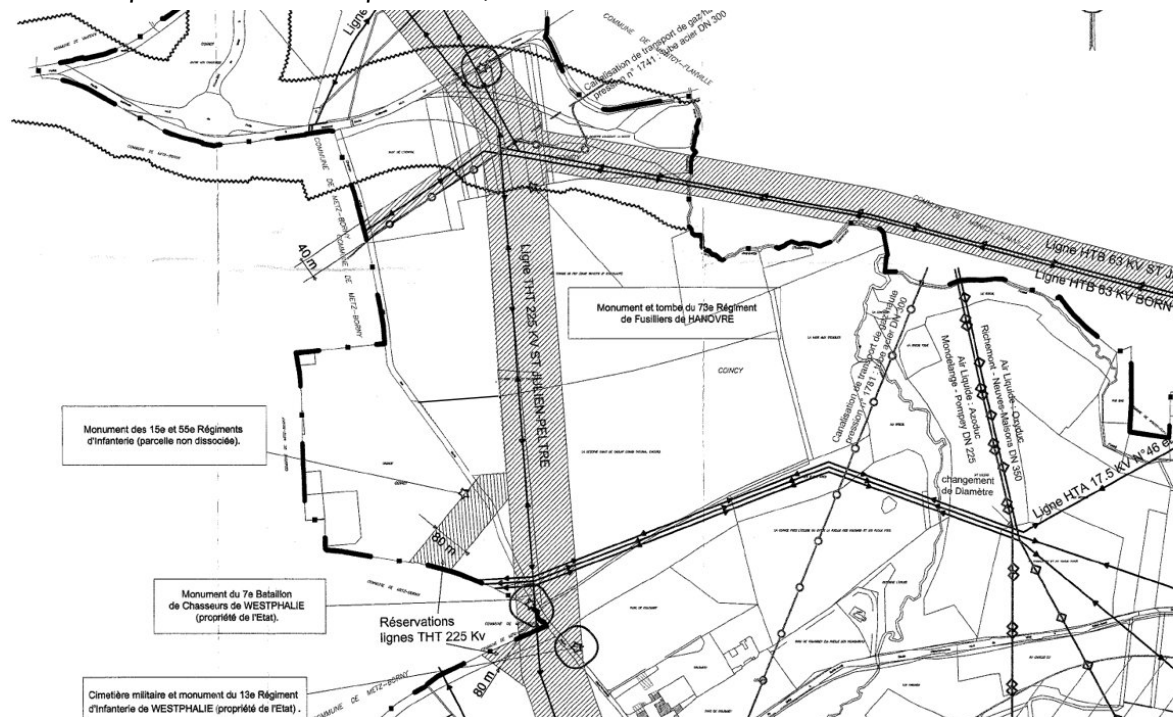


Figure 9 : Zoom du plan de servitude sur le projet de poste avant modification

#### Extrait du plan de servitudes après modification du PLU



### 2.2.5 Synthèse des pièces du PLU modifiées par la modification de droit commun

Le Tableau 4 liste les pièces du PLU modifiées par la procédure de modification de droit commun.

Tableau 4 : Modifications apportées par la modification de droit commun des pièces du PLU

| Pièces du PLUi                                | Modifications apportées par la modification de droit commun                                                                                        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PADD                                          | Aucune modification du PADD. Le projet de modification de droit commun ne remet pas en cause les orientations du PADD                              |
| Règlement graphique                           | Modifié création d'un secteur 1AUxpv.                                                                                                              |
| Règlement écrit                               | Modifié, création d'un secteur 1AUxpv.<br>Modification de la règle des hauteurs en zone 1AUx<br>Intégration de la dérogation à l'amendement Dupont |
| Orientation d'Aménagement et de Programmation | Création d'une OAP                                                                                                                                 |
| Annexes                                       | Mise à jour des servitudes.                                                                                                                        |

## 3. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS CADRES

### 3.1 LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pas seulement une des pièces constitutives du PLU. Il s'agit de la pièce centrale du document puisqu'il retranscrit le projet de territoire, la vision d'avenir des élus de la collectivité. Communément appelé « la clef de voûte » du PLU, le PADD permet lors de sa construction de définir la stratégie d'aménagement et de développement durables pour les années à venir. Il est ainsi établi pour une durée suffisamment longue afin que la volonté politique qui a présidé à sa rédaction ait le temps de se traduire dans le temps.

Le PADD constitue un document d'objectifs et de cadrage qui détermine un ensemble d'orientations générales (cadre de vie, environnement, paysage, mobilités, habitat, équipements, économie, etc.) constitutives d'une politique locale d'urbanisme cohérente et les nécessités d'un développement durable.

Le PADD du PLU concernant la commune de Coincy a été construit lors de l'élaboration du PLU et a fait l'objet d'un débat sans vote par l'organe délibérant. Il est ainsi la feuille de route de la commune dans la concrétisation de sa politique d'aménagement. En outre, toutes les procédures d'évolution envisagées ne doivent pas porter atteinte aux orientations générales du PADD, auquel cas une révision s'impose.

La présente procédure de modification de droit commun n'a pas vocation à remettre en cause les orientations du PADD du PLU. Ainsi, les modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD.

### 3.2 LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le PLU de la commune de Coincy entretient des relations réglementaires avec d'autres documents, règles, et/ou lois, selon le principe dit d'opposabilité. En d'autres termes, les documents de planification ne sont pas égaux : certains sont dits « supérieurs » aux autres, c'est-à-dire qu'ils doivent être respectés par les documents d'urbanisme de rang « inférieur ». Ce système hiérarchique organise les relations entre les différents documents d'urbanisme, de l'échelon supra-communal à la parcelle. En effet, de nombreuses politiques publiques sont portées par des plans et des schémas opposables aux documents d'urbanisme et, par ricochet, aux décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Ainsi toutes les procédures touchant aux documents d'urbanisme, telle que la présente

modification de droit commun du PLU de Coincy, doivent respecter le principe de la hiérarchie des normes imposée par le législateur.

La commune de Coincy intègre le périmètre du **SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM)**. Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en décembre 2000. Le 17 juin 2020, le contenu et le régime juridique des SCoT ont été revus par deux ordonnances relatives à la modernisation des SCoT. Les ordonnances du 17 juin 2020 (modernisation des SCoT et rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme) sont entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021 (application de la loi ELAN du 23 novembre 2018). L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020, concernant la rationalisation des normes, nous intéresse directement puisqu'elle a pour objectif de clarifier la hiérarchie des normes, c'est-à-dire les liens juridiques entre les documents d'urbanisme et ceux qui leur sont opposables.

Par voie d'ordonnance, le Gouvernement a souhaité prendre toute mesure propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme. L'objectif était de réduire le nombre de normes opposables aux documents d'urbanisme et supprimer le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité. Cette ordonnance expose les modalités et les conditions de cette opposabilité de ces normes juridiques (Article L.131-1).

Ainsi, le SCoT doit prendre en compte de nombreux documents de rang supérieur (notamment le SRADDET) et devient ainsi le document pivot. Sa mission est de décliner ces documents et ces normes dans sa stratégie et de les rendre applicables aux documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, carte communale, PLH et PDU), qui doivent être compatibles avec le SCoT. De cette façon, si un projet est compatible avec le SCoT, il est supposé être compatible avec l'ensemble des documents que le SCoT a intégré. On parle donc de « SCoT intégrateur », ce qui permet aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux de ne se référer juridiquement qu'à lui.

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

Ainsi, dans le respect de cette hiérarchie, les grandes orientations du SCoT s'imposent aux documents d'urbanisme des collectivités intégrant son périmètre dans un rapport de compatibilité. Ce principe de lien de compatibilité n'est pas défini par les textes de loi mais la jurisprudence permet de le distinguer nettement de la conformité. En effet, le Conseil d'État, sans donner de définition stricte à la notion de compatibilité, affirme la souplesse de cette notion à maintes reprises et la jurisprudence apparaît constante à ce sujet.

De manière générale, « un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue,

même partiellement, à sa réalisation » (Rép. Min. n°419, JO Sénat, 5 septembre 2002, M-C. Beaudou). Ainsi, pour déterminer si un projet est compatible ou non avec le SCOT, il appartient au juge administratif de veiller à ce que le document ne remette pas en cause les « orientations générales » du schéma (CAA Bordeaux, 10 juin 2010, Association Trans'Cub, req. n° 09BX00943 / CE, 18 décembre 2017, req. n°395216).

Le SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM), approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2021, puis le 7 décembre 2023 (modification n°1), a récemment approuvé sa révision afin d'y intégrer les dernières avancées législatives, notamment celles liées à la promulgation de la loi « Climat et Résilience ».

Le SCoTAM définit un projet pour le territoire d'ici 2032 qui s'organise autour de 4 axes stratégiques :

- Révéler le patrimoine paysager et écologique de l'Agglomération Messine ;
- Gérer les ressources durablement ;
- Développer et organiser un territoire des proximités ;
- Rayonner dans et au-delà des frontières de l'Agglomération Messine.

Ce projet se décline en prescrivant des orientations et objectifs avec lesquels les PLU et PLUi devront s'inscrire en cohérence. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM liste 11 sections ; sont reprises dans le Tableau 5 celles en rapport avec le projet de modification de droit commun n°2.

**Tableau 5 : Objectifs du DOO du SCoTAM et mise en relation avec les motifs de la modification de droit commun n°2**

| Objectifs du DOO du SCoTAM                                                                                                                                                        | Principes et cohérence                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Section 4 : Gestion durable des ressources.</b><br>Cible 4.11 Valoriser l'énergie solaire                                                                                      | <i>« Les installations peuvent être posées au sol à condition que les aménagements qui en résultent n'aient pour conséquence :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ni d'altérer la qualité d'un espace naturel ou de paysages remarquables ;</i></li> <li>- <i>Ni de porter atteinte à l'exploitation des espaces agricoles ;</i></li> <li>- <i>Ni de compromettre la réutilisation par l'agriculture d'espaces susceptibles de le redevenir. ».</i> </li></ul> Le motif n°3 de la modification de droit commun n°2 s'inscrit dans cet objectif. |
| <b>Section 10 : Accueil des activités économiques.</b><br>Cible 10.1 : Privilégier l'implantation des activités économiques au cœur du tissu urbain mixte des villes et villages. | <i>« L'accueil de nouvelles activités devra être envisagé en densifiant les sites existants, avant d'envisager toute extension prévue au SCoT ».</i><br>Les motifs n°1 et 2 permettent de rentabiliser au maximum l'économie locale en augmentant la hauteur des bâtiments et en réduisant la surface inconstructible.                                                                                                                                                                                                                                       |

Les motifs de la modification de droit commun ne remettent pas en cause les orientations contenues dans le DOO du ScoTAM. Il s'agit en effet, pour les motifs n°1 et 2, d'adaptations mineures ne portant pas atteinte aux stratégies communales. Le motif n°3 quant à lui s'inscrit parfaitement dans le DOO.

Le projet de modification de droit commun n°2 est donc compatible avec les grandes orientations et les objectifs du DOO du SCoTAM, il est établi en cohérence avec ce dernier.

## 4. LES INCIDENCES ATTENDUES

La modification de droit commun n°2 du PLU de Coincy vise à apporter plusieurs modifications aux pièces réglementaires (règlement écrit, règlement graphique, rapport de présentation et annexes (plan de servitude)). Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du POS de Coincy, approuvée le 25 septembre 1984. Ainsi, le POS et ses incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Cette analyse a conduit la commune, au moment de cette élaboration, à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux. La zone AU, vouée à devenir une zone économique, a été analysée dans cette évaluation environnementale.

Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLU, la commune a analysé et évalué les effets du projet de cette modification sur l'environnement au regard de l'ensemble des thématiques à prendre en compte : consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, risques et nuisances, réseaux, ressources en eau, paysage etc. En application de la législation en vigueur, la collectivité a saisi la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de la Région Grand Est (MRAe) pour avis conforme sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°2, conformément aux articles R. 104-33 à 37 du Code de l'urbanisme (« Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable »).

Le Tableau 6 liste les effets attendus de chaque motif de la modification de droit commun n°2 sur l'environnement.

**Tableau 6 : Incidences attendues sur l'environnement**

| Motifs                                                                                               | Incidences attendues sur l'environnement |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N°1</b> : Augmentation de la hauteur des constructions en zone AUx                                | Aucune incidence                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>N°2</b> : Réduction de la zone de recul tamponnant les routes en zone 1AUx                        | Aucune incidence                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>N°3</b> : Création d'une nouvelle zone AUxpv autorisant la pose de panneaux photovoltaïque au sol | Incidence faible                         | Valorise un espace prévu pour l'urbanisation sans consommer de terres agricoles ou naturelles. N'induit pas une artificialisation supplémentaire des sols. Développe une activité énergétique durable. Constitue une alternative cohérente et responsable |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | d'aménagement du territoire.<br>à <b>S'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoTAM.</b> L'incidence sur l'environnement est nulle, mais reste cependant négative (faible) car elle induit une perte de terrains agricoles cultivés. |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5. CONCLUSION

Le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Coincy permet une meilleure traduction de la stratégie communale, en termes de développement des énergies renouvelables (zone dédiée à l'installation de panneaux photovoltaïques), d'économie locale (augmentation de la hauteur des bâtiments en zone AUx) et d'urbanisation (diminution de la zone de recul entre les constructions et la route en zone AUx).

Cette procédure ne remet en cause ni les orientations définies dans le PADD ni celles des documents de portée supérieure (SCoTAM). Elle n'a également aucune incidence pressentie sur l'environnement.

La procédure comporte la modification du règlement écrit, du règlement graphique, du rapport de présentation et des annexes (plan de servitudes).

## 6. ANNEXE : ÉTUDE DÉROGATOIRE À L'AMENDEMENT DUPONT

### 6.1. OBJET DE L'ÉTUDE

#### 6.1.1. Rappel des dispositions réglementaires

L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, issu de la loi "Barnier" relative au renforcement de la protection de l'environnement, est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 1997. Également appelé "amendement Dupont", ce nouvel article régit l'urbanisation aux abords de certaines voiries.

Son objectif est d'inciter les collectivités publiques à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation le long des voies recensées par "l'amendement Dupont" doit correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme stipule que « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

#### 6.1.2. Contexte du territoire de Coincy

La commune de Coincy est traversée au nord par la D603, axe classé route à grande circulation et reliant Condé-Sainte-Libiaire à Sarreguemines. À ce titre, la commune est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'inciter la commune à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes et lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,

principalement dans les entrées de ville. Cette réflexion doit être transcrite au sein du PLU de la commune.

Un secteur à urbaniser (zone AUx) est concerné par la marge de recul de 75 mètres par rapport à la D603 imposée par la législation en vigueur (Figure 11). Ce secteur est destiné aux activités artisanales, tertiaires et industrielles dans une future zone économique. Il est accolé à une zone AUxpv autorisant l'installation de panneaux photovoltaïques.

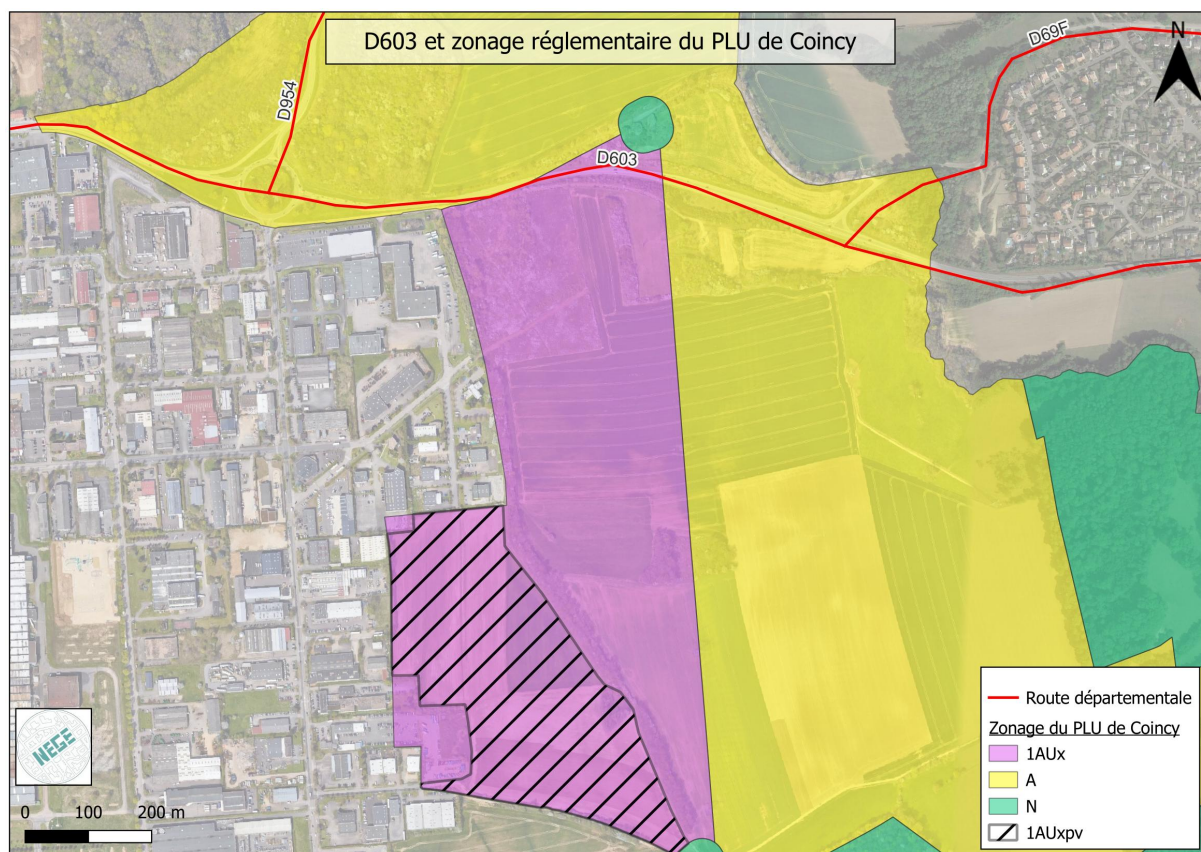


Figure 11 : Zonage réglementaire du PLU de Coincy et D603, NEGE 2025

### 6.1.3. Contenu de l'étude

Conformément aux dispositions de la circulaire du 13 mai 1996, l'étude comprend :

- Une présentation du secteur concerné ;
- Une présentation du projet proposé sur le secteur d'entrée de ville et la réflexion globale portée sur la prise en compte de la qualité urbaine, paysagère, architecturale, de la sécurité et des nuisances ;
- Une proposition de modification de la bande de recul afin de permettre la constructibilité.

### 6.1.4. Secteur concerné

Le secteur concerné est la partie nord de la zone 1AUx, traversée en partie par la D603, route classée à grande circulation. La présente étude vise donc à déroger au principe d'inconstructibilité dans la bande de 75m pour étendre l'urbanisation sur ce tronçon. Le secteur est déjà artificialisé et occupé

par l'activité industrielle dans la commune de METZ limitrophe à cette zone. Son urbanisation s'inscrit dans une ambition d'insertion économique. L'enjeu est d'intégrer les futurs aménagements au sein de cette entrée de ville.

## 6.2. LE SITE CONCERNÉ PAR L'ÉTUDE

### 6.2.1. Enjeux de développement

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Coincy a volonté de créer une zone économique et de produire de l'énergie verte. Ainsi, la municipalité a souhaité inscrire dans son PADD sa volonté de soutenir le tissu économique tout en favorisant les enjeux environnementaux. Ainsi, l'axe 2 du PADD retranscrit le souhait des élus d'accompagner le développement économique. En matière de développement économique, l'incidence de la conjoncture et des facteurs supra-locaux a et aura dans le futur toujours une importance déterminante, mais les actions que le PADD propose de mettre en perspective doivent créer un contexte favorable, être un facilitateur et, d'une certaine manière, encourager l'initiative des acteurs économiques présents sur la commune.

Bien que l'activité agricole ne cesse de réduire d'années en années, la commune bénéficie d'un positionnement géographique très intéressant la positionnant comme un village dortoir, lui permettant de maintenir des activités. En effet, alors que l'activité industrielle s'est désagrégée dans le secteur nord de l'ex-région Lorraine en raison des crises successives et de la cessation de l'exploitation minière, la commune a maintenu son activité agricole.

Sa proximité avec Metz et les grands axes routiers a progressivement transformé le village rural en village-dortoir, notamment après que Borny soit devenu un quartier messin en 1963. Cette évolution a conduit à une diminution de l'activité agricole au profit de l'urbanisation et du développement résidentiel. La commune souhaite donc agir en faveur du développement économique et permettre l'installation de nouveaux bâtiments.

La zone AUx a donc été tracée de sorte à permettre l'implantation de nouveaux bâtiments à vocation économique. Cette zone intègre les terrains vacants et agricoles. Les terrains concernés par la bande de recul actuelle (75m) sont inexploités.

### 6.2.2. Contexte urbain et architectural

#### ✓ Circulation routière

La desserte de la zone économique se fait par la rue des Selliers. Aucune autre mobilité (mobilités douces, transports en commun, etc.) n'est présente au sein du secteur. Il existe une desserte interne à la zone.

#### ✓ Insertion urbaine et architecturale

Le caractère d'entrée de ville classique se retrouve dans les occupations du sol du secteur d'étude et dans son environnement proche. La portion de la zone AUx non bâtie concernée par le recul de 75 mètres est laissée en friche. Le règlement de la zone AU incite tout constructeur à porter une attention particulière à la qualité architecturale des bâtiments, notamment à travers le traitement des façades,

l'aménagement paysager du site et l'adéquation avec la topographie du terrain. Il est ainsi exigé pour les futures constructions de s'adapter à la topographie locale.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Les essences locales sont à privilégier.

Des règles particulières s'ajoutent concernant l'aspect général des bâtiments (couleur, hauteur limitée, etc.). Depuis la D603, la future zone économique est masquée par la présence d'une haie arbustive (Figure 12). Cette lisière naturelle qui permet une transition paysagère entre la route D603 et la future zone économique sera maintenue grâce à sa proximité avec la route. Aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 25m.

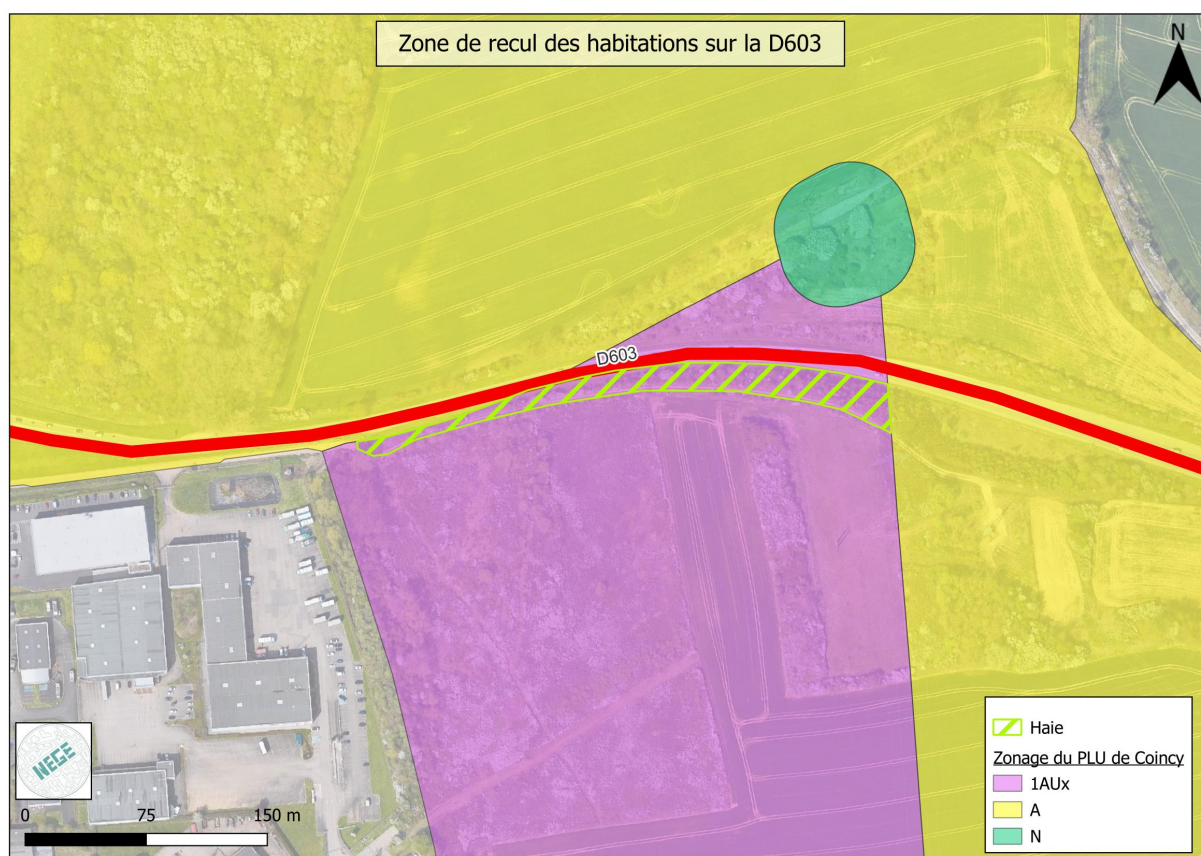


Figure 12 : Lisière naturelle (haie) agissant comme zone tampon entre la D603 et les constructions, NEGE 2025

✓ Contexte paysager le long de la D603

Les terrains classés en zone AUx et concernés par les marges de recul sont soit laissés en friche soit occupés par l'activité agricole desservie par un chemin blanc le long de la D603. Les terrains ne sont pas visibles grâce à la haie arborée longeant la D603.



Figure 13 : Série de photos issues de Maps ; la flèche indique la direction du regard



La 1<sup>ère</sup> série de photos illustre la vision des automobilistes circulant sur la D603 en provenance de Metz. Le couvert végétal présent le long de la route ne permet aucun aperçu sur la zone AUx.



La 2<sup>ème</sup> série de photos illustre la vision des automobilistes depuis la D603 en longeant la zone AUx. En raison de la présence de la végétation et du léger dénivelé, depuis les routes, il n'y a quasiment pas d'ouverture paysagère sur la zone AUx. Les terrains en amont du talus ne sont pas visibles.



La 3<sup>ème</sup> série de photos illustre la vision des automobilistes depuis la D603 au bord est de la limite de la zone AUx. La haie arbustive est présente et la route se situe en contre-bas du talus, dissimulant au regard la zone économique.

### 6.2.3. Milieu humain et patrimoine

Aucune zone habitée n'est située dans les environs proches. En effet, la zone AUx est située à l'écart du village. Les espaces avoisnants sont essentiellement agricoles ou naturels, voire urbanisés (Metz). Aucun Monument historique n'est présent sur le secteur de la zone économique en devenir ou à proximité.

### 6.2.4. Contexte environnemental

Aucun périmètre protégé ou remarquable (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, APPB, sites inscrits ou classés) ne recouvre la zone concernée Aux et ses environs proches. Elle ne présente donc pas d'enjeu environnemental. En effet, les terrains sont considérés artificialisés, seule une haie (le long de la D603) et un maigre bosquet (au sud) sont présents sur la zone. Aucune incidence n'est attendue sur la trame verte et bleue locale et le bon fonctionnement écologique du secteur.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU a fixé des règles précises et spécifiques à la zone AUx. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la bonne évacuation des eaux pluviales.

#### 6.2.5. Nuisances

Pour limiter les nuisances (principalement sonores) liées à la proximité de la D603 mais également les nuisances éventuelles générées par la future zone d'activités, il est proposé de :

- Conserver la haie arbustive/arborée présente le long de la D603 au nord de la zone AUx, et la renforcer (essences locales). Cette interface végétalisée permet de limiter les nuisances sonores et visuelles en provenance de la route et de la zone en agissant comme un « barrage » visuel et auditif ;
- Proscrire les constructions à destination d'habitation, déjà spécifié dans le règlement de la zone AUx du PLU. L'objectif est de limiter le risque d'un développement résidentiel annexe aux activités économiques, qui serait peu qualitatif au regard de la proximité de cet axe de transport.

Dans ce contexte, les nuisances sonores engendrées par la D603 ne sont pas génératrices de désagréments pour les usagers de la zone, essentiellement des travailleurs à la journée. Ainsi, un recul minimal des futures constructions ramené à 25 mètres par rapport à l'alignement de la route ne générera pas de nuisances supplémentaires, tant pour les automobilistes circulant sur la D603 que pour les futurs usagers du secteur.

#### 6.2.6. Risques

Le secteur n'est concerné par aucun risque technologique (sites BASOL entre autres) ou naturel (inondations de caves, débordements de nappes, sismicité, inondation), à l'exception toutefois de l'aléa retrait – gonflement des argiles qui est moyen sur la zone.

#### 6.2.7. Sécurité

La sécurité des usagers est un facteur important à prendre en compte. Le seul accès à cette zone économique se fera par la rue des Selliers. Cette dernière ne présente pas de danger particulier car elle bénéficie d'une bonne visibilité en ligne droite. Située dans une zone économique, elle est peu

fréquentée par les piétons. La vitesse de circulation sera probablement réglementée et adaptée, garantissant la sécurité globale de l'axe routier.

La D603 présente dans le secteur concerné un tronçon en ligne droite, offrant une très bonne visibilité. Les clôtures sont réglementées dans le PLU afin de ne pas altérer la visibilité ou créer un « évènement surprenant » susceptible de détourner l'attention des automobilistes. Par ailleurs, la haie arbustive constitue un barrage visuel naturel.

Ainsi, un recul minimal ramené à 25 mètres ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de l'axe routier ou à celle des futurs usagers de la zone économique.

#### *6.2.8. Servitudes d'utilité publique*

Le secteur est concerné par la servitude I4 – périmètre de servitude relatives à l'établissement des canalisations électriques.

### **6.3. JUSTIFICATION DE LA RÉDUCTION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ**

#### *6.3.1. Une meilleure intégration des réalités du terrain*

Le Code de l'Urbanisme stipule que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Le site concerné par la présente étude se veut à proximité immédiate de la D603. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans la législation, de déroger à cette règle.

#### *6.3.2. Justifications au regard des nuisances*

Les nuisances sonores et visuelles générées par la proximité immédiate de la D603 sont atténuées par le recul des constructions par le talus végétalisé qui sépare la zone AUx de la D603. L'absence de logements au sein de la zone AUx permet par ailleurs d'éviter une occupation permanente du site. En effet, la présence exclusive d'activités économiques garantit une occupation temporaire, uniquement durant les heures de travail.

#### *6.3.3. Justifications au regard de la sécurité*

Les éléments techniques et/ou réglementaires qui pourraient contraindre l'urbanisation du site seront pris en compte lors de l'aménagement. Pour le moment, l'accès se fait par la rue des selliers, mais d'autres accès peuvent être envisagés en fonction des entreprises qui s'y installeront.

#### *6.3.4. Justifications au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme*

Un travail est apporté aux futures constructions pour garantir une certaine qualité urbaine et architecturale. L'aspect des constructions devra respecter les règles fixées par le PLU : façades, hauteurs, revêtements, clôtures, etc.

#### *6.3.5. Justifications au regard de la qualité des paysages*

La qualité paysagère de la zone économique projetée peut être considérée comme satisfaisante grâce à plusieurs éléments favorables. La présence d'un talus végétalisé conservé dans le cadre du projet permet de masquer efficacement la zone depuis la route située en contrebas. De plus, le relief du site positionné en amont de la voie de circulation limite la vue directe du site. La proximité immédiate de la zone économique de Metz déjà aménagée inscrit le projet dans une continuité.