

## COMPTE-RENDU DE REUNION N°20

**Projet :** COYVILLER PLU  
**Mission :** Révision du POS valant élaboration du PLU

**Objet :** Réunion des Personnes Publiques Associées  
**Lieu :** Mairie de Coyviller  
**Date :** 11.10.2017

### Participants habituels - Groupe de travail

---

<b>M. ARNOLD Bernard</b>	Maire	<i>Présent</i>
<b>Mme VOGIN Noëlle</b>	Adjointe au Maire	<i>Présente</i>
<b>M. ROLIN Bruno</b>	Adjoint au Maire	<i>Excusé</i>
<b>M. SEIDEL François</b>	Conseil Départemental 54 – AMO	<i>Présent</i>
<b>Melle PARÉ Dorothée</b>	Chargée d'études – Espace & Territoires	<i>Présente</i>

### Participants ponctuels

---

<b>Mme BOUSREZ Christine</b>	DDT 54 – Chargée de planification	<i>Présente</i>
<b>M. NACHTSHEIM Éric</b>	Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat – Instructeur AOS	<i>Présent</i>
<b>M. LEROY Philippe</b>	Chambre d'Agriculture	<i>Présent</i>
<b>Melle TOPART Cécile</b>	Chargée de mission – Multipôle Sud Lorraine	<i>Présente</i>
<b>M. FREUND Jean-François</b>	CRPF – Responsable départemental	<i>Excusé</i>
<b>M. DERUY Frédéric</b>	Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois – Service amgt du territoire	<i>Excusé</i>
<b>Docteur PIQUET Eliane</b>	Agence Régionale de Santé	<i>Excusée</i>

Destinataires :

Documents joints au présent CR :

---

Date prochaines réunions : -  
Lieu : -  
Objet : -  
Participants : -

---

## 1. Présentation du projet de PLU

Préalablement au démarrage de la réunion PPA, le BE présente de manière synthétique le dossier et les objectifs fondamentaux du projet de Plan Local d'Urbanisme de COYVILLER. Accompagné du Conseil Départemental en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage, le BE expose le but de la réunion qui est de recueillir les avis de chaque participant afin de compléter le PLU et d'intégrer les remarques et corrections au projet.

Chaque personne publique associée est ensuite invitée à faire part de ses remarques sur le dossier. Le tour de table est lancé.

## 2. Remarques de chaque Personne Publique Associée

### ❖ CC des Pays du Sel et du Vermois (absent : courriel reçu)

- Programme Local de l'Habitat :

M. DERUY précise que le PLH intercommunal a été validé en CRHH du 19/09/2017. La répartition définitive de la production de logements à l'échelle du territoire est établie. A cet effet, la CCPSV demande que soient apportées les modifications qui en découlent, et notamment au niveau du RDP (pages 6, 109 et 134). Pour être complet, il est demandé également de bien modifier que le territoire de la CC est passé à 16 communes avec un objectif de construction de logements SCoT à horizon 2013-2026 à 2 091.

- Potentialités foncières :

Le projet communal de PLU intègre les prescriptions supérieures (SCoT et PLH), et notamment en matière d'habitat et de logements à produire. En effet, la commune priorise, à juste titre, les dents creuses (au nombre de 3), sans étalement urbain important avec une zone 1AU identifiée. Toutefois, cette zone de 0,7 ha devrait produire 10 logements à horizon 2026. Malgré le besoin réel que connaît chaque commune entre desserrement des ménages et accueil de nouvelles populations, les orientations prises dépassent les prescriptions du PLH intercommunal qui sont de 2 logements en extension pour la commune. Afin de rester cohérent, cette OAP « Grand Jardin » peut être, par exemple, phasée dans le temps.

- Spécificités économiques agricoles :

La commune présente de réels atouts en matière agricole et notamment sur le caractère spécifique des activités arboricoles et maraîchères. Il serait peut-être souhaitable d'envisager une démarche plus ambitieuse. En effet, leur présence peut permettre de mettre en exergue des perspectives de préservation et de développement significatives de la filière tout en préservant durablement le socle écologique. Cette possible orientation économique, appuyée par la proximité d'espace de vente directe (exploitation d'un circuit court de produits locaux), doit servir le développement de la commune et en renforcer son cadre de vie (des perspectives d'évolution de planification à mobiliser).

Pour le reste, la CCPSV n'a pas d'autre remarque.

### ❖ SCoT Sud 54

Le SCoT rappelle en préambule sa stratégie territoriale et l'enveloppe de logements définie par EPCI, reprise dans le PLH intercommunal. Le SCoT souscrit à la position de la CCPSV sur le choix de la zone 1AU, sa localisation et la demande de phasage. Le SCoT note néanmoins la bonne prise en compte des dents creuses dans le calcul des besoins en logements.

Le SCoT attire l'attention de la commune sur son ambition démographique qui paraît surévaluée par rapport aux polarités urbaines voisines (pour mémoire : + 18% en 10 ans). Le SCoT met en garde la commune sur le risque d'extension trop rapide de l'urbanisation et le risque de déséquilibre de l'armature urbaine de COYVILLER à cause de la zone à urbaniser.

Le SCoT suggère un phasage de la zone « Grand Jardin » en 1AU/2AU afin d'éviter le surdimensionnement par rapport au SCoT et au PLH. Les techniciens du BE et du CD54 argumentent à l'inverse car la zone mesure < 1 ha (7 000 m<sup>2</sup>) et un tel découpage risquerait d'empêcher l'aménagement global du quartier. Ils préconisent de revoir le dimensionnement de la zone selon la surface cessible réelle (suppression des talus et des arrières de jardons) et d'afficher les ambitions communales en matière d'artificialisation via un phasage dans l'OAP uniquement (pas sur le zonage). Le SCoT et la DDT acquiescent.

### ❖ Chambre d'Agriculture

- Règlement :

La Chambre d'Agriculture fait part de remarques sur le règlement du PLU. En zones A et N, il est demandé d'exonérer les clôtures agricoles d'exigence de déclaration préalable de travaux. En UA et UB, la hauteur des bâtiments agricoles doit être rehaussée à 10 m à l'égout de toiture.

- Rapport de présentation :

La Chambre d'Agriculture demande que soit revue l'analyse de l'évolution de la SAU entre 2000 et 2010. En effet, il est peu probable que la perte de 121 ha soit due à des changements de destination mais plutôt à des variations de la définition statistique des espaces agricoles.

- Zonage :

La Chambre d'Agriculture demande un reclassement agricole inconstructible (Aa) des vergers professionnels situés sur la côte et au lieu-dit « Jardins du Bois du Terne » (cf plan) au lieu de N.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur les emplacements réservés n°1 et 2 pour agrandir l'aire de jeux. La commune précise que ces ER sont prévus pour étendre l'aire de jeux actuelle (dans le sens de la longueur en raison du dénivelé et du talus) avec la pose de mobilier pour enfants ou l'aménagement d'un terrain de boules. Aucune construction n'est envisagée, d'où le classement en N.

Il manque dans le RDP la mention de la ferme de Mme Brigitte CREMEL (domicile à COYVILLER et siège à AZELOT). La Chambre d'Agriculture préconise un zonage A à l'arrière du bâtiment situé Grande rue. Ce dernier étant le lieu de résidence de l'exploitante selon les élus, il n'est donc pas utile de changer le zonage.

Il est recommandé de reclasser la voirie en A au lieu de UB à proximité des exploitations HENQUEL et DUJARDIN. De la même manière, l'arrière de ces 2 sites doit être classé en A au lieu de N.

A proximité du GAEC des Fruitières, la Chambre d'Agriculture tient à informer la commune que même si les bâtiments agricoles ne génèrent pas de périmètres d'éloignement réglementaires, les nuisances liées à l'activité de stockage (circulation d'engins,...) pourraient être à l'origine de conflits de voisinage. A ce titre, et pour garantir l'égalité de traitement avec les autres sites agricoles, la Chambre recommande un classement A des parcelles au voisinage immédiat du site de la rue de Rosières (parcelles n°221, 223, 105, 106 notamment). Pour les parcelles n°105 et 106, la commune rappelle qu'elle a déjà eu à se poser la question et opterait de son côté pour un classement UB au vu de la viabilité de ces terrains. La commune évoque également la problématique d'habitat par des tierce personnes chez HENQUEL suite au rachat de chez PARFAIT en entrée de village.

Sur la question de la maison isolée en entrée de village, la commune indique qu'elle avait opté précédemment pour un zonage Nh car il s'agissait d'une ancienne maison de gardiennage agricole revendue par la suite à un tiers. Sur ce point, la Chambre confirme le choix de l'intégrer à la zone UB, avec une zone A à l'arrière, comme évoqué plus haut.

#### ❖ **Direction Départementale des Territoires**

La DDT rejoint l'avis du SCoT sur le surdimensionnement de la zone 1AU mais souscrit aux propositions techniques évoquées précédemment de phasage dans l'OAP. La DDT rappelle par là-même la nécessité de cohérence entre les différentes pièces du PLU. Dans le règlement, l'article 1AU2 fait bien référence à l'OAP. La DDT souligne l'ambition démographique cohérente et le travail d'identification préalable des dents creuses mobilisables.

Au niveau environnemental, le service Biodiversité conseille à la commune de protéger comme éléments remarquables la végétation ripisylve et les haies présentes sur le territoire. Le choix de l'échelle de la cartographie de la trame verte et bleue est à revoir (cartographie à l'échelon local nécessaire pour faire apparaître la trame thermophile et les zones de perméabilité). Des préconisations pourraient aussi être données dans l'OAP sur les plantations d'essences arbustives locales, ainsi que sur la perméabilité des clôtures en Nj.

La DDT confirme l'absence de risque ou d'impact environnemental en zone 1AU. Les ruisseaux et cours d'eau même intermittents figurant sur les cartes IGN doivent apparaître en bleu sur le zonage et être classés en N selon la DDT. Le diagnostic et le PADD mentionnent la présence de zones humides connues localement mais aucune préservation n'est prévue au zonage. Si tel est le cas, la DDT conseille un zonage Aa ou NzH pour tenir compte des zones humides. Si en revanche la commune confirme l'absence de zone humide, il faudra revoir le PADD qui stipule page 9 qu'il convient de "protéger les zones humides".

La DDT s'interroge sur la nécessité de mettre en place un zonage Nag permettant par endroit la diversification agricole selon les besoins exprimés par agriculteurs.

#### ❖ **Conseil Départemental**

Le CD54 précise que les RD74 et RD112 ne traversent pas le village, contrairement à ce qui est dit dans le RDP : à rectifier.

#### ❖ **CCTLB - Instruction des Autorisations d'Occupation des Sols**

M. NACHTSHEIM ayant été associé en amont à la rédaction du règlement pendant les réunions de travail avec la commune, il n'a pas de remarque particulière à formuler, hormis la rédaction de l'article 1AU6 :

*6.1. Les constructions devront être édifiées dans le respect du recul minimal fixé à 5 mètres à compter de l'alignement du domaine public des voies ouvertes à la circulation automobile.*

#### ❖ **Centre Régional de la Propriété Forestière (absent : courriel reçu)**

Dans le règlement page 39 dans le paragraphe intitulé "*Dans le reste de la zone N et l'ensemble des secteurs*", le CRPF souhaiterait garder l'intitulé suivant "*Dans l'ensemble de la zone N*". En effet, il faut enlever l'ensemble des secteurs car ces termes sont déjà réglementés dans le secteur Nf ou uniquement les travaux et constructions liés à l'exploitation forestière et ou la chasse sont autorisés.

---

❖ **Agence Régionale de Santé (absent : courrier reçu)**

Pas de remarque particulière.

Le tour de table s'achève. M. le Maire remercie l'ensemble des participants.

La réunion est suivie d'un débriefing avec le BE et le CD54 en tant qu'AMO pour prendre en compte les différentes remarques en vue de la préparation du dossier pour l'arrêt du projet de PLU.

**Dorothée Paré**