

# Plan Local d'Urbanisme

# // DISTROFF

5.0

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Arrêt du P.L.U par D.C.M du : 28 juillet 2021





## **PRÉAMBULE**

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du P.L.U. doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension ou de densification urbaine, au même titre que le règlement. Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées à la fois pour définir précisément le contour des zones d'urbanisation future, et pour imposer les grandes lignes d'un plan d'aménagement dans les zones d'extension les plus stratégiques à court et à moyen terme pour la commune de Distroff.**

**Les aménageurs devront donc respecter les principes énoncés ci-après et tenir compte des suggestions qui figurent sur les schémas des pages suivantes.**

## Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone «1AU» dite de la Côte d'Or

### Garantir l'intégration urbaine et paysagère du futur quartier :

- Respecter le tissu urbain existant constitué essentiellement de maisons individuelles (qui sont soit accolées entre elles, soit isolées sur leurs parcelles), tout en densifiant les abords de la route départementale pour structurer l'entrée de ville avec un bâti plus présent, plus haut que les maisons individuelles.

Ainsi, les diverses typologies de maisons seront reprises dans le futur quartier, et seront complétées par des opérations de logements collectifs ou intermédiaires de petite taille (R+2 maximum) qui apporteront de la mixité urbaine au village. Cette extension devra tenir compte de l'armature du paysage (relief, boisements, circulation des eaux de ruissellement, points de vue depuis et sur le secteur, exposition solaire, bâti périphérique, le rapport au grand paysage...) et de l'orientation solaire.

- Aménager un espace paysager généreux et planté par exemple d'arbres fruitiers le long de la route départementale pour un traitement qualitatif de l'entrée de ville sud, dans le prolongement des vergers existants.
- Réaliser un travail qualitatif sur les lisières :
  - transition entre espaces urbains et agricoles, notamment sur les arrières de jardins (haie

champêtre obligatoire en frange sud-est)  
- transition avec la voie ferrée, par l'aménagement d'une promenade plantée entre Metzervisse et Distroff.

### Limiter les atteintes à l'environnement :

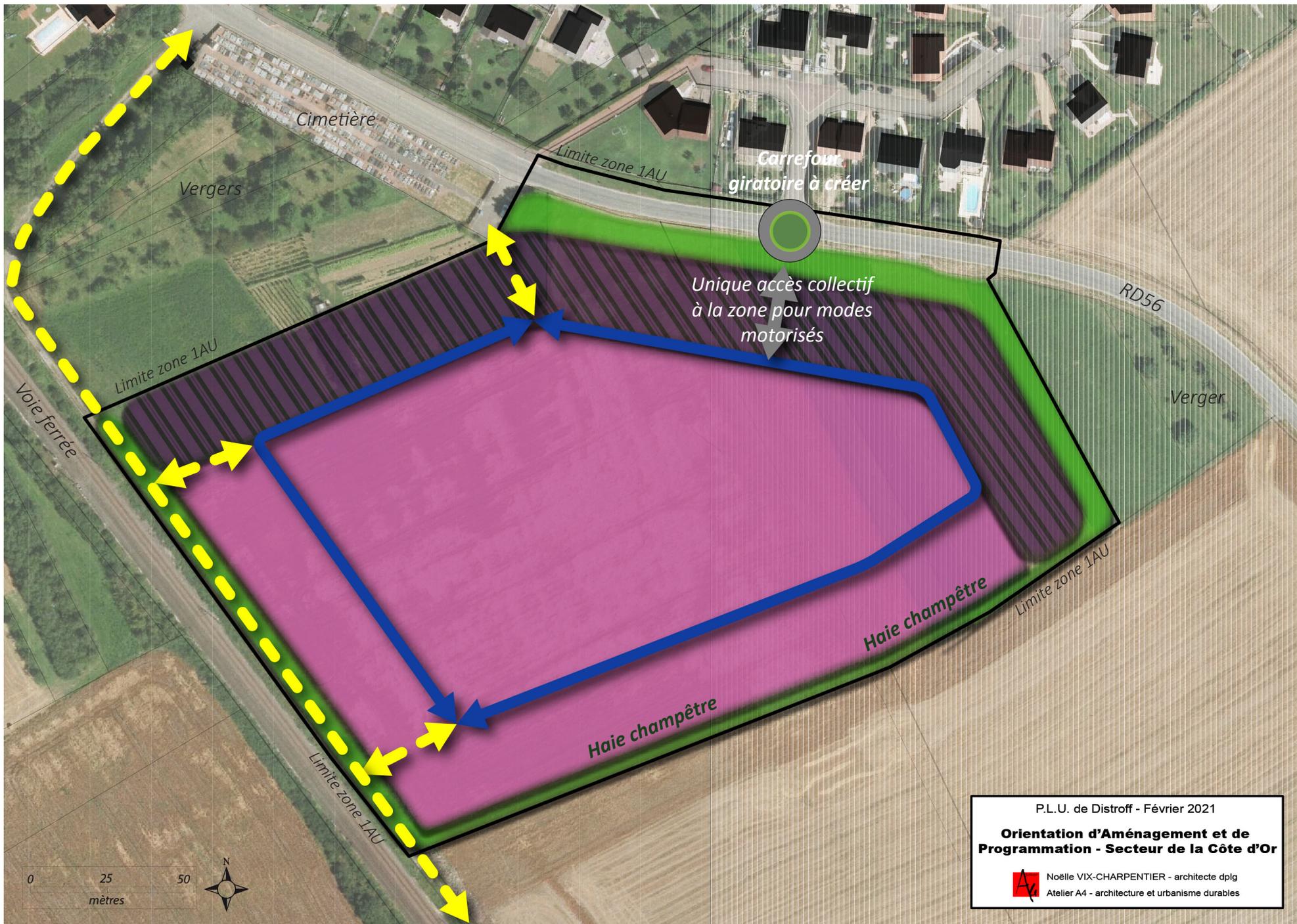
- Respecter une certaine densité bâtie (prescrite en légende sur le schéma ci-après) afin de limiter l'étalement urbain. Cette densité devra être appliquée par l'aménageur en ayant recours à un découpage parcellaire ou à des typologies adaptées (dans le respect des prescriptions du règlement écrit). La densité sera différente suivant les secteurs avec des minima à respecter. Au global, la moyenne sur la zone sera de **22 logements par hectare minimum**; la densité est relativement forte en raison de sa proximité avec le centre-bourg (et ses équipements) et afin de respecter les exigences du SCoTAT.
- Chercher par les aménagements et l'implantation des bâtiments à profiter au mieux des apports solaires d'hiver et de mi-saison, tout en se protégeant des vents dominants et du soleil d'été.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant les toitures végétalisées, les revêtements de sol perméables aux eaux pluviales pour les terrasses, circulations et

stationnements (pavés ou platelages sur lit de sable, mélanges terre-pierre, dalles alvéolaires, ...), les dispositifs de stockage et/ou d'infiltration des eaux pluviales, ...

### Assurer la sécurité de tous les usagers de la route et favoriser les mobilités douces :

- Construire un carrefour giratoire sur la RD56 (condition sine qua non pour l'aménagement de la zone 1AU), qui sécurisera l'entrée de ville et permettra les mouvements entre la route départementale, le lotissement des Mûriers au nord et la zone 1AU au sud.
- Créer pour le futur quartier un unique accès collectif depuis le giratoire précité.
- Réaliser des connexions douces entre le nouveau quartier et la voie piétons/cyclistes intercommunale qui est projetée le long de la voie ferrée entre Metzervisse et Distroff, afin de favoriser les déplacements doux vers les équipements et services de ces deux communes.

	Zone d'habitat très dense 34 logts/ha min (logements collectifs, logements intermédiaires)
	Zone d'habitat dense 17 logts/ha min (logements intermédiaires, maisons en bande, maisons jumelées, maisons isolées)
	Espace paysager planté d'arbres et/ou d'arbustes et/ou d'arbrisseaux
	Principe de voirie primaire suggéré
	Liaisons douces à créer
<b>Densité globale sur la zone : 22 logts/ha minimum</b>	
<i>N.B : Le calcul de la densité inclut les espaces publics comme les surfaces de voiries, les stationnements, les espaces verts, cheminements, etc.</i>	



P.L.U. de Distroff - Février 2021

**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation - Secteur de la Côte d'Or**

 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg  
Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

## Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur «1AUa» jouxtant la *Cour du Château*

### Garantir l'intégration urbaine et paysagère du futur quartier :

- Respecter une densité relativement forte en raison de la situation en centre-bourg. Si le programme comporte des sous-espaces de densités bâties variables, la partie la plus dense sera implantée sur la moitié sud de la zone «1AUa», dans le prolongement de l'îlot de la Cour du Château.
- Privilégier, si le marché immobilier le permet, des opérations à destination des séniors, le site étant idéalement situé à proximité des commerces et équipements communaux.
- Réhabiliter la maison remarquable identifiée réglementairement par le PLU.
- Constituer un nouveau front urbain sud-ouest dans le prolongement de la façade principale de la maison remarquable. Ce front bâti pourra être constitué d'une longue façade principale (des éléments de façade en retrait étant toutefois autorisés) ou alors d'une succession de pignons alignés les uns avec les autres (implantations en «peigne» par rapport à la rue).
- Réaliser des aménagements paysagers de qualité (jardins, parkings végétalisés) pour assurer la transition entre la zone «1AUa» + Cour du Château et la zone d'activités voisine.

### Limiter les atteintes à l'environnement :

- Respecter une densité relativement forte afin de respecter les exigences du SCoTAT et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Au global, la moyenne sur la zone «1AUa» sera de **22 logements par hectare minimum**.
- Chercher par les aménagements et l'implantation des bâtiments à profiter au mieux des apports solaires d'hiver et de mi-saison, tout en se protégeant des vents dominants et du soleil d'été.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant les toitures végétalisées, les revêtements de sol perméables aux eaux pluviales pour les terrasses, circulations et stationnements (pavés ou platelages sur lit de sable, mélanges terre-pierre, dalles alvéolaires, ...), les dispositifs de stockage et/ou d'infiltration des eaux pluviales, ...



*Edifice remarquable à préserver et à réhabiliter*

	Zone constructible
	Espace aménagé en jardins ou parkings paysagers (constructions principales interdites)
	Zone mixte constructions et/ou aménagements paysagers (parkings compris)
	Bâtiment remarquable à préserver et à valoriser
	Front bâti sur rue à créer, continu ou discontinu

**Densité globale sur la zone 1AUa : 22 logts/ha mini.**

*N.B : Le calcul de la densité inclut les espaces publics comme les surfaces de voiries, les stationnements, les espaces verts, cheminements, etc.*

P.L.U. de Distroff - Avril 2021  
**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation - Secteur Cour du Château**  
 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg  
Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

