

Commune de DISTROFF
Révision du P.L.U.

LES CONCLUSIONS

CONCLUSIONS

RESUME DU PROJET

-DISTROFF est une commune du Nord Mosellan (1714 Ha) proche des centres d'activités du Sillon Mosellan et du Luxembourg. Campagnarde et dotée de bons équipements collectifs et communaux, elle exerce un bon pouvoir attractif dans le domaine résidentiel, dans un territoire où la pression foncière reste importante.

-Le PLU de 1999, révisé le 13/03/2009 sera modifié 2 fois : le 14/12/2010 et le 24/10/2012. Depuis le 15/03/2017 la Commune étudie une révision de son PLU qui se concrétise le 28/07/2021 par la nouvelle municipalité (issue des élections de 2020), et objet de la présente enquête.

-Entre 1999 et 2009, conformément au PLU en vigueur, 14,53 ha d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés essentiellement par des zones de résidences pavillonnaires. A ce rythme la consommation foncière aurait été de 14,97 ha supplémentaires à échéance 2031 (SCoTAT). Dans la mesure où les prévisions de croissance démographique 2018/2032 sont inférieures à celles observées précédemment 2002/2018, tout en restant dans la moyenne régionale, elles impliquaient une baisse des besoins en logements.

En conséquence, la Commune :

- +ne permet plus l'ouverture à l'urbanisation que 4,43 ha soustraits à la zone agricole (69 % de réduction par rapport au projet précédent)
- +elle incite à la densification du bâti existant, à l'urbanisation des dents creuses et à la réhabilitation de l'habitat ancien.

-Le nouveau PLU cherche donc à maintenir la dynamique démographique tout en protégeant le patrimoine naturel, écologique ,agricole et forestier, et en valorisant les paysages .

-Le projet de PLU vise également a conforter l'activité économique et renforcer le niveau d'équipement commercial sans les étendre, mais en assouplissant le règlement écrit s'y appliquant

- En pratique le nouveau PLU se caractérise donc essentiellement par :
 - +une importante modification du zonage se donnant ainsi les moyens de mettre en œuvre ses objectifs en tenant compte en particulier de la cartographie des zones inondables édité en 2017
 - +la mise a jour et en conformité des règlements et schémas suite aux modifications prévues au projet et aux dernières lois et arrêtés.(Argiles, Radon ,RTE,..)
 - +une forte réduction des zones a urbaniser en les reclassant en zones naturelles ou agricoles
 - +Le projet proposé prend en compte les orientations du PADD définies en séance du Conseil Municipal du 03/12/2020

AVIS ET REMARQUES DES PPA

-Les PPA consultés ayant répondu ont donné un avis favorable au projet. A noter :

- +Une remarque de la Chambre d'Agriculture concernant le classement de parcelles exploitées par 2 agriculteurs : MMrs BECKER et GLAUDE.
- +La Préfecture (DDT) signale que dans sa présentation, le PLU devra être mis a jour du bilan de l'ancien PLU, et également dans ses règlements écrit et graphique des dernières modifications règlementaires.

-Le MRAe décide de ne pas soumettre le projet de PLU a Enquête Environnementale.

OBSERVATIONS ET CONTRIBUTION DU PUBLIC

-Visites en Mairie lors des permanences :

5 visites avec dépôt de contributions :

- +MMrs BECKER et GLAUDE confirment le second courrier de la Chambre d'Agriculture demandant le classement des parcelles agricoles qu'ils exploitent en zone A et non N

+Mr MARHOFFER demande que sa parcelle N° 274 section 36 soit classée en zone 1Au au lieu de A

+Mr et Mme HOMBOURGER et Mr CUPPARI (2 visites) de la Sté DUHO IMMOBILIER apportent un certain nombre de remarques sur les zonages proposés, qu'ils trouvent insuffisants en matière de développement de l'habitat futur. Une seconde partie de remarques concernent les conditions de la concertation lors de l'élaboration du Projet. Cette contribution est accompagnée de la remise d'un courrier (Annexé au registre)

-Dépôt de courrier en Mairie :

Mr BELGRADE conteste le classement de ses parcelles en zone agricole et voudrait les laisser classées en Zone constructible. Il remet un long argumentaire ,sur des points très anciens, (certains datant de 1993) qu'il m'est difficile de suivre, tendant a justifier sa demande.

-Contributions reçues sur le site internet :

2 contributions reçues sur le site dédié :

+Mme DALLA POZZO et Mr LAMI contestant le classement de la façade de leur habitation en « remarquable »

+Le cabinet d'Avocats représentant la Sté DUHO IMMOBILIER fait parvenir un mémoire reprenant les thèmes évoqués par se s mandants

On relève 12 visites sur le site sans contributions

ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA MAIRIE :

-Consultation des PPA

Les PPA ont tous donné un avis favorable au projet ,ne faisant que des remarques de forme (mise a jour des textes) ou de rappel de prescriptions règlementaires

La Mairie s'engage a faire les mises a jour nécessaires.

-Contributions du Public :

-Concernant les demandes de Mrs BELGARDE, MARHOFFER, et la Sté DUHO IMMOBILIER, dans sa réponse la Mairie refuse d'intégrer ces parcelles en zone 1AU ou 2AU.

Elle maintient sa volonté de réduction importante des zones a urbaniser .Je remarque que cette réduction est parfaitement compatible avec ses objectifs de développement urbains et respecte les documents supra-communaux (ScOTAT, STRADDET).

-Concernant la remarque de Mme DALLA POZZO , la Marie maintient sa position, et précise que Mme DALLA POZZO bénéficiera des conseils gratuits de l'Architecte du CAUE.

-Concernant Mr BECKER, il s'agit d'une erreur de tracé, sa parcelle reste classée en zone A.

--Concernant Mr GLAUDE le classement N de la parcelle qu'il loue n'est pas incompatible avec une activité agricole. En cas de projet sur cette parcelle, les conditions de son bail seront a revoir.

-Concernant les remarques de la Sté DUHO IMMOBILIER évoquant des difficultés d'acquisition de foncier, et de réduction trop importante des possibilités constructives, je considère qu'elles ne rentrent pas dans le cadre d'une enquête publique de révision de PLU.

CONCLUSION

-La Commune de DISTROFF ayant revu ses objectifs de croissance démographique a la baisse, donc ses besoins de logements, elle en tire les conséquences en densifiant les possibilités de construction en zone urbaine et en réduisant les zones a urbaniser. Dans la mesure où elle les reclasse en zones naturelles elle répond a 2 objectifs fixés :

- +préserver le développement démographique de la Commune
- +préserver l'environnement et protéger le patrimoine naturel

-La souplesse consentie dans les règlements en ce qui concerne les zones d'activités économiques permet de maintenir la dynamique de développement de celles-ci sans consommation de terres agricoles

-Le classement de façades « remarquables » est de nature a sauvegarder le patrimoine bâti.

-Ces actions concourent donc toutes a la réalisation des objectifs recherchés par la Municipalité.

-Concernant la participation du Public, faible hors intérêts particuliers, je pense qu'elle montre une acceptation de la population, qui a été très informée lors d'une procédure longue de concertation.

-Globalement je partage et je suis d'accord avec l'ensembles de réponses de la Mairie de DISTROFF dans son mémoire en réponse a mon P.V de synthèse.

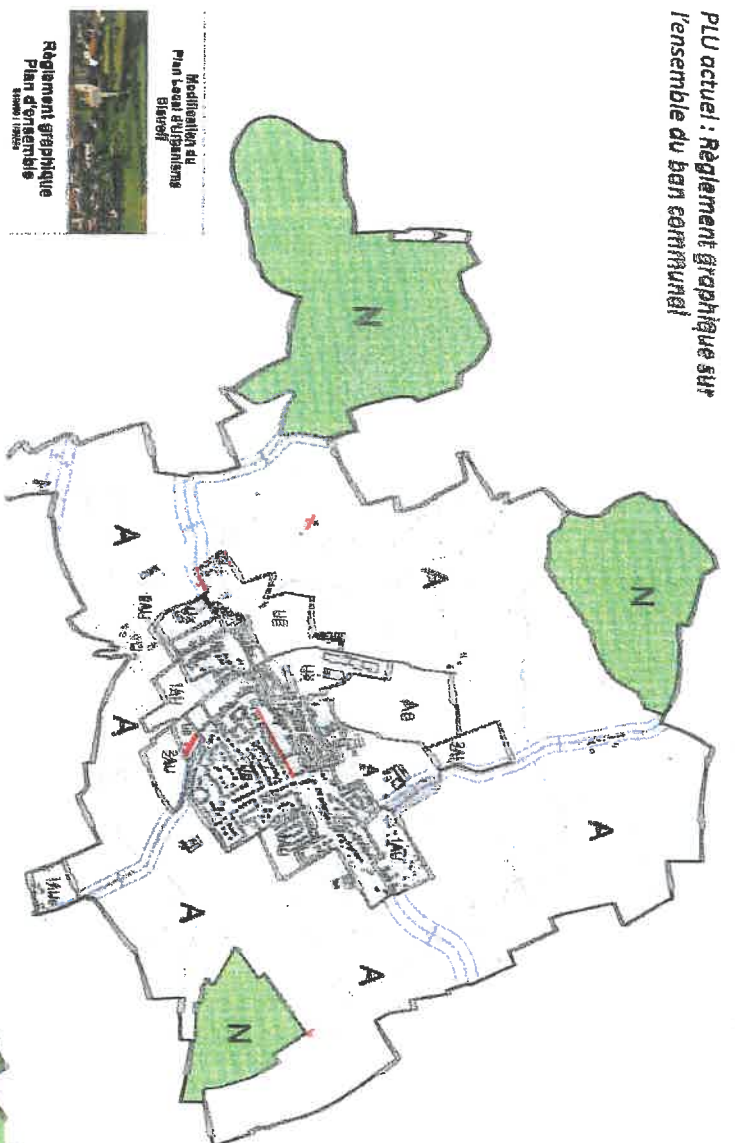
-Je considère que le projet de Révision du PLU de la Commune de DISTROFF permet d'atteindre les objectifs prévus, et je donne un AVIS FAVORABLE a l'issue de l'Enquête Publique ;

Le Commissaire Enquêteur,



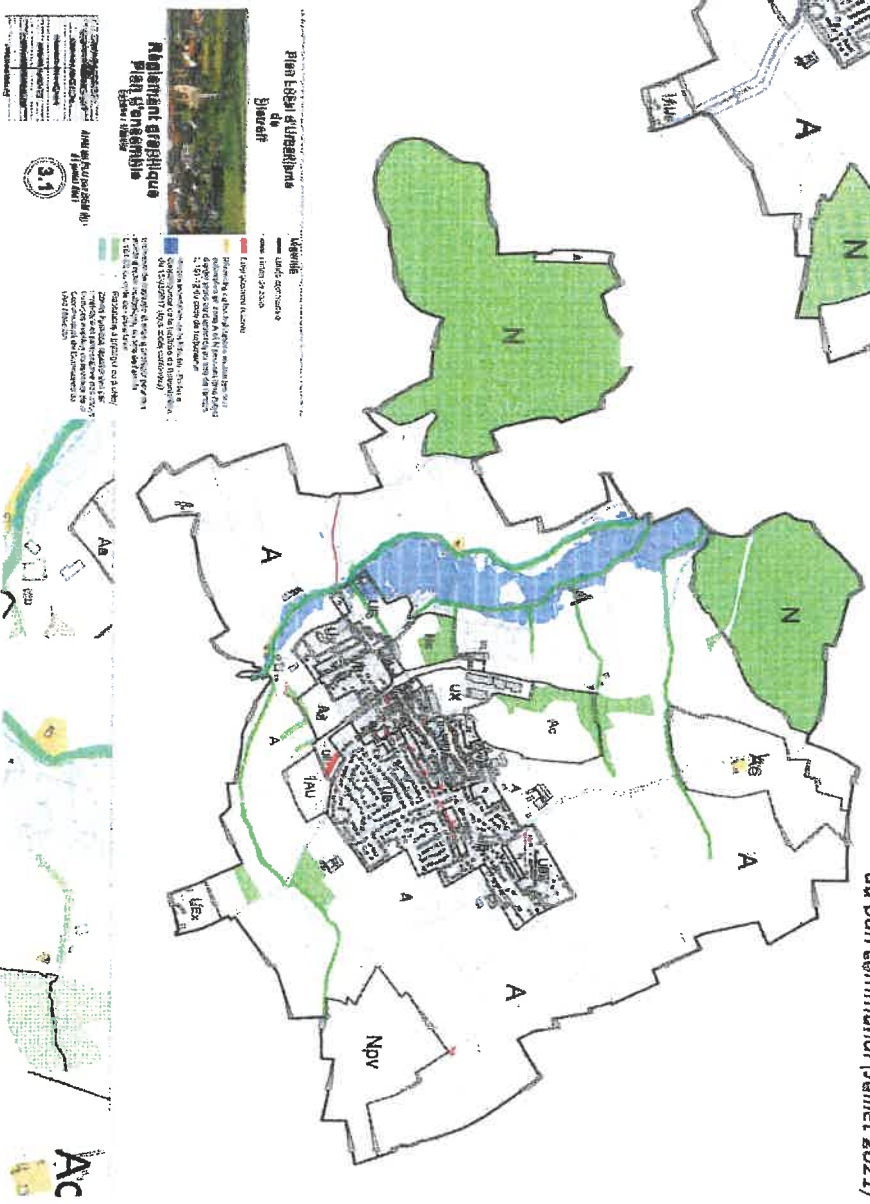
Christian STAF.

PLU actuel : Règlement graphique sur l'ensemble du bon communal



Médiathèque du Plan Local d'Urbanisme de Bisselle
Règlement graphique Plan d'ensemble
 Mars 1990

Projet de PLU : Règlement graphique sur l'ensemble du bon communal (Juillet 2021)



Plan Local d'Urbanisme de Bisselle
Règlement graphique Plan d'ensemble
 Mars 1990

Agence d'Urbanisme de Bisselle
 31
 03 20 44 00 00
 11 rue de la République
 63120 BISSELLE
 www.agence-urbanisme-bisselle.fr