

**Commune de DISTROFF**  
**Révision du P.L.U.**

**LE PROCES VERBAL de SYNTHESE**

**ET**

**LE MEMOIRE EN REPONSE**

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

### L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 28/03/2022 au 29/04/2022 dans de bonnes conditions, toutes les procédures règlementaires ont été respectées.

### 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 à jour, en particulier dans son règlement écrit, des dernières modifications règlementaires (Argiles, Radon, RTE,..)

-Le MRAe décide de ne pas soumettre le projet de PLU à enquête environnementale

### OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS 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 concernant le classement de parcelles agricoles qu'ils exploitent

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

+Mr et Mme HOMBOURGER et Mr CUPPARI ( 2 visites) de la Société DUHO IMMOBILIER apportent un certain nombre de remarques sur les zonages proposés, et concernant les conditions de la concertation lors de l'élaboration du Projet. Cette contribution est accompagnée de la remise d'un courrier (Annexé au registre)

3 visites à titre de renseignement, sans remarques

-Dépôt de courrier en Mairie :

Mr BELGRADE conteste le classement de ses parcelles N° 126, 201, 202 en zone agricole. Il remet un long argumentaire, sur des points très anciens, (certains débutants en 1993) et qu'il m'est difficile de suivre.

-Contributions reçues sur le site internet :

2 contributions reçues sur le site dédié

+Mme DALLA POZZA et Mr LAMI concernant la façade de leur habitation signalée « remarquable »

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

Le présent Procès Verbal a été remis et commenté a Monsieur le Maire de la Commune de DISTROFF, par mes soins, le 06/05/2022

Le Commissaire Enquêteur,



Christian STAF



Téléphone : 03.82.56.88.63.  
E-mail : [mairie.distroff@orange.fr](mailto:mairie.distroff@orange.fr)

Distroff, le 19 mai 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Christian STAF  
10 rue des Verriers  
57500 SAINT-AVOLD

Monsieur,

En réponse à votre Procès-Verbal de Synthèse du 06 Mai 2022, je vous prie de bien vouloir prendre en considération les éléments suivants :

#### AVIS ET REMARQUES DES PPA :

Avis favorables des PPA, toutefois des remarques sont à prendre en compte :

- **DDT** : o structure du rapport à revoir analyses à compléter en ce qui concerne le PLU de 2009 et à mettre en annexe du rapport de présentation  
o mise à jour des risques à effectuer (argiles, sismique, radon, inondations,...)et à détailler dans le règlement
- **MRAE** : o Pas d'évaluation environnementale
- **CHAMBRE D'AGRICULTURE** : o Remarque concernant des parcelles exploitées par deux agriculteurs MM. BECKER et GLAUDE

#### OBSERVATION ET CONTRIBUTIONS DU PUBLIC :

1. Mme DALLA POZZA et M. LAMI (site internet) :
  - Propriétaires du 68 Grand'Rue, ils refusent l'identification de leur façade comme « intéressante » et les prescriptions réglementaires en évoquant le fait que cette classification sera un obstacle à sa future vente ».

Proposition de réponse à apporter :

*Les prescriptions applicables à l'ensemble des remarques « intéressantes » ne sont pas de nature à déprécier le bien, au contraire il s'agit de valoriser le bâti constitué du patrimoine rural en préservant ses caractéristiques fondamentales, tout en bénéficiant de conseils délivrés gratuitement par un architecte conseiller du CAUE. Cette démarche initiée par la précédente municipalité et poursuivie par l'actuelle est la traduction réglementaire de la politique communale de valorisation du patrimoine rural car le*

règlement du précédent PLU ne possédait aucune restriction et de fait autorisant la démolition partielle voire totale des caractéristiques constitutives de ce patrimoine.

2. M. BECKER (registre) :

- Propriétaire exploitant des parcelles n° 51, 52 et 53, section 35, classées en zone Npv dans le projet de PLU, demande la réintégration de ses parcelles en zone A car actuellement exploitées.

Proposition de réponse à apporter :

*Les parcelles de M. BECKER seront extraites du secteur Npv, il s'agit d'une erreur matérielle sur le règlement graphique, le secteur Npv recouvrant uniquement les propriétés communales.*

3. M. GLAUDE (registre) :

- Exploitant de la parcelle communale n° 1, section 35, classée en zone Npv dans le projet de PLU, demande la réintégration de cette parcelle en zone A car actuellement exploitée. Proposition de réponse à apporter :

*Demande refusée par la commune d'extraire cette parcelle communale du secteur Npv car l'exploitation de cette parcelle n'est pas impactée tant que le projet de panneaux photovoltaïques n'est pas réalisé. Le classement en Npv n'est pas incompatible avec l'usage de culture du terrain loué par l'exploitant à la commune. Lorsque le projet d'installation de panneaux photovoltaïques se concrétisera, l'exploitant sera informé en temps et en heure et sera indemnisé, le cas échéant, conformément aux dispositions législatives en vigueur.*

4. Mme & M. MARHOFFER (registre & remise d'un courrier) :

- Propriétaires de la parcelle n° 274, section 36, classée en zone 2AU dans le PLU actuel et en zone A dans le projet de PLU, demandent l'intégration de cette parcelle en zone 1AU du fait de sa contiguïté avec la zone d'ouverture à l'urbanisation 1AU.

Proposition de réponse à apporter :

*Demande refusée par la commune d'intégrer cette parcelle à la zone 1AU, initialement elle faisait partie du projet d'ensemble, cependant lors de la réunion PPA du premier projet PLU en novembre 2018, le CD 57 avait émis un avis défavorable en exigeant que le contour de la zone 2AU du projet de PLU de l'époque soit réduit afin de s'éloigner au plus de la RD. (voir CR réunion PPA du 15/11/2018 annexé et règlement graphique correspondant).*

5. M. BELGRADE (courrier) :

- Propriétaires des parcelles n° 126, 202 et 201 section 31, classées en zone N et A dans le projet de PLU, demande le classement de ces parcelles « en zone artisanale ou constructible » au regard de l'antériorité des échanges avec la commune depuis 1992.

Proposition de réponse à apporter :

*Demande refusée par la commune d'intégrer ces parcelles dans une zone constructible soit à destination d'activités artisanales 1AUX ou à destination d'habitat (1AU) pour les raisons suivantes : o La compétence développement économique est une compétence communautaire et non plus communale, aussi la décision de créer une zone d'activités à usage artisanal n'est pas du ressort de la commune. La volonté de la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan est de renforcer la zone communautaire commune*

*Distroff/Metzervisse et non de créer une nouvelle zone sur Distroff en continuité de celle existante.*

*o Par ailleurs au regard de la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels imposée par le SCOTAT (maximum 49 %), mais aussi au regard de l'objectif démographique de 2100 habitants à échéance 2031 (+300 habitants en 10 ans) il n'est pas envisageable d'intégrer ces parcelles dans une zone d'ouverture à l'urbanisation. Le projet PLU de la précédente municipalité intégrait partiellement les parcelles de M. Belgrade, cependant les PPA se sont opposés de façon très claire en raison d'un objectif démographique peu réaliste au regard de la temporalité, 2500 habitants soit +600 habitants en 10 ans), (voir CR de la réunion PPA du 15/11/2018 annexé au présent CR).*

*o De plus la cohérence d'une extension urbaine en entrée ouest de la commune d'un point de vue urbain est plus que discutable bien que cette possibilité ait été examinée lors du premier projet de PLU portée par la précédente municipalité.*

6. Mme & M. HOMBOURGER/M. CUPPARI de DUO IMMOBILIER (registre par 2 fois & remise d'un courrier) :

- Dépôt d'un mémoire réalisé par un avocat évoquant à la fois la réduction drastique des zones à urbaniser par rapport au PLU de 2009, les conditions de la concertation ainsi que l'impossibilité de prendre RV avec M. le Maire concernant la zone 1AU du PLU de la Côte d'Or.

Proposition de réponse à apporter :

- *Les « doléances » des représentants de DUHO IMMOBILIER concernant principalement les difficultés d'acquisition de foncier sont hors sujet du cadre de l'enquête publique de la révision du PLU. Concernant la réduction drastique des zones à urbaniser, il s'agit d'un choix communal dans le respect des documents supracommunaux tels le ScOTAT et le SRADDET, mais également suite à la réunion PPA du 15/11/2018 où l'objectif de développement urbain était beaucoup trop conséquent et où les PPA ont demandé à la commune de choisir entre les différentes zones à urbaniser ), (voir CR de la réunion PPA du 15/11/2018 annexé au présent CR).*
- *Toutefois, compte tenu du caractère diffamatoire de certains propos tenus à l'égard du Maire, je me réserve la possibilité d'agir en justice. Les accusations portées dépassent ce qui est admissible dans un débat démocratique.*

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire  
Manu TURQUIA

