

Commune de DISTROFF

Révision du P.L.U

Enquête Publique du 28/03/2022 au 29/04/2022

Christian STAF

Commissaire Enquêteur

L'ENQUETE

RESUME du PROJET

Commune de DISTROFF :

-DISTROFF est une commune située au Nord du département de la Moselle (Arrondissement de Thionville, Canton de Metzervisse). Elle est une des 26 communes qui composent la Communauté de Communes de L'Arc Mosellan (CCAM).

Sa population est de 1714 habitants (INSEE 2014). Elle est en augmentation constante, la commune, campagnarde et attractive, étant proche des centres industriels du sillon Mosellan et du Luxembourg.

-La CCAM est recouverte par le Scot (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Agglomération de Thionville.

-La Commune de Distroff n'est pas concernée par des sites écologiquement riches sur son ban (ZINIEFF, Natura 2000,..), elle est néanmoins concernée par les Trames Vertes et Bleu définies au SCOTAM, et possède une zone humide délimitée, répertoriée par l'inventaire des zones humides avérées du territoire de la CCAM.

-Le Maître d'Ouvrage de cette révision est :

Mairie de DISTROFF
3, rue de l'Eglise
57925 DISTROFF

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Historique :

-Le 15 Mars 2017, le Conseil Municipal prescrivait la révision du PLU (Annexe 1)
Après Enquête Publique du 18/12/2017 au 18/01/2018 et avis favorable du
Commissaire Enquêteur :

+La discussion se poursuivait au sein du Conseil Municipal et de la
population.

+En sa séance du 24 Avril 2019, le Conseil Municipal décidait de l'arrêt de
la procédure de révision, décision qui ne sera pas approuvée par la Sous
Préfecture de Thionville (Contrôle de Légalité) au motif que la
délibération ne tire pas, comme prévu par les textes, le bilan de la
concertation (Annexes 2 et 3)

-Le 28 Juillet le nouveau Conseil Municipal issu des Elections de 2020 :

+Fait le bilan de la concertation et arrête la procédure.

+Il décide de reprendre une nouvelle procédure de révision sur de
nouvelles bases, issues du bilan évoqué ci-dessus (Annexe 4)

Objectifs de la révision :

La révision du PLU a pour principaux objectifs de :

+Maintenir la dynamique démographique et répondre a la demande de
logements tout en réduisant l'urbanisation extensive consommatrice de
terrains naturels ou agricoles.

Par sa position géographique proche des centres industriels du sillon
Mosellan et du Luxembourg la pression foncière dans la commune reste
importante. Néanmoins les prévisions de croissance démographique (
plus 300 Ha en 14 ans, 2018 :2032) étant inférieures a celle observée
(plus 359 Ha , 2004/2018) la commune envisage :

.De réduire les zones à urbaniser :

1 Au passe de 16,43 ha a 4,43 ha ,lotissement de la Côte d'Or,

1 Aue passe de 3,74 ha a 0

2 Au passe de 11,13 ha a 0

Soit un « retour » de 26,87ha a l'agriculture ou aux espaces verts

.D' urbaniser les dents creuses et de faciliter la densification du bâti existant

.De préserver le patrimoine bâti en particulier en maintenant le référencement des 35 façades intéressantes (répertoriées)

+Conforter l'activité économique et le potentiel de développement des énergies renouvelables :

.Conforter les zones d'équipement en les classant Ue et en assouplissant le règlement écrit

.Créer une zone Uex correspondant a la zone d'équipements publics et de services avec un règlement écrit adapté

.Conforter les zones d'activité actuelles qui pourront se densifier, mais non s'étendre

+Protéger et préserver les espaces naturels, conserver des espaces agricoles et protéger les paysages :

.La révision du PLU ne modifie pas les trames vertes et bleu

.Reclasse en zone Nj plusieurs secteurs classés auparavant en zones a urbaniser

.Le PLU révisé précise les zones réservées aux énergies renouvelables en conservant leur superficie totale, mais en réduisant celle ouverte aux éoliennes (aucun projets en cours)

Règlement écrit :

Pas de modifications fondamentales du règlement écrit existant, mais des modifications résultant des évolutions du zonage en particulier en intensifiant la création d'espaces verts ou de plantations dans les zones urbanisées

Autres documents :

La révision complète et met a jour les différents documents ayant trait aux réseaux, opérations d'utilité publique, servitudes, information sur les sols (Argiles), ..

L'ENQUETE

Dispositions réglementaires :

L'enquête s'est déroulée sans incidents du 28/03/2022 au 29/04/2022 conformément aux prescriptions légales et réglementaires :

- Délibération du Conseil Municipal de DISTROFF du 15 Mars 2017 prescrivant la révision du PLU (Annexe 1)
- Désignation par le Tribunal Administratif de STRASBOURG de Mr Christian STAF en qualité de Commissaire Enquêteur, désignation N° E 22000014/67 du 09/02/2022 (Annexe 6)
- Arrêté N° 5 du Maire de DISTROFF en date du 07/03/2022 portant organisation de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU (Annexe 7)

Organisation :

-Documents mis a disposition du public :

- Les documents suivants ont été mis a disposition du public :
 - +documents administratifs
 - +avis des PPA
 - +avis du MRAe
 - +les notices de présentation du projet, et les plans correspondants
 - +les règlements graphiques et écrits

-Les différents documents pouvaient être consultés sur le site de la Mairie de DISTROFF : www-mairie-distroff.fr

-Le public pouvait consigner ses observations :

- Sur le registre ouvert en Mairie
- Par courrier adressé au Commissaire Enquêteur en Mairie de Distroff
- Par message électronique sur le site : enquete.publique@mairie-distroff.fr

-Affichage et publicité :

-J'ai constaté que les affiches réglementaires ont été apposées aux différents tableaux d'affichage de la Commune

-L'arrêté de mise en enquête de la mairie de Distroff a été publié dans 2 journaux :

+le Républicain Lorrain des 11/03 et 07/04/2022

+La Semaine des 10/03 et 07/04/2022

Déroulement :

-Permanences et réunions :

-Réunion le 24/02/2022 en Mairie de DISTROFF pour prise en compte du dossier

-Réunion le 10/03/2022 en Mairie de DISTROFF pour mise au point de l'organisation de l'Enquête Publique

-Permanences en Mairie du Commissaire Enquêteur :

+le 28/03/2022, ouverture de l'enquête

+le 07/03/2022

+le 29/03/2022, clôture de l'enquête

-Remise et Commentaires du Procès-Verbal de Synthèse a Mr le Maire le 06/05/2022

-Réception du Mémoire en Réponse de la Mairie par le Commissaire Enquêteur le 19/05/2022

Consultation des PPA (Personnes Publiques Associées)

-PPA ayant répondu en donnant un avis favorable, sans remarques :

- +CCI Moselle (Chambre de Commerce et d'Industrie)
- +CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
- +SCOT Thionville
- +Préfecture Région Grand Est
- +Chambre des Métiers
- +INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)

-PPA ayant répondu avec remarques :

- +Département de la Moselle :
Avis favorable, avec quelques recommandations d'aménagement paysager des entrées du bourg (Rond Points)
- +Mairie de KUNTZIG :
Signale l'intérêt des liaisons piétonnes et cyclistes entre les 2 communes, dans le cadre du SMITU
- +RTE (Réseau de Transport d'Electricité) :
Signale l'existence de 3 ouvrages du réseau public et donc la nécessaire prise en compte des servitudes règlementaires d'utilité publiques
- +Chambre d'Agriculture :
Avis favorable sans remarques en date du 19/08/2021, puis un courrier complémentaire en date du 28/03/2022 concernant un reclassement de parcelles au profit de 2 agriculteurs (qui ont par ailleurs déposé une contribution au registre d'enquête)
- + DDT (Direction Départementale des Territoires) :
Emet un avis favorable au projet de PLU, avec les remarques suivantes :
 - .le rapport de présentation devra présenter en annexe le rapport de diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que les résultats(bilan) de l'application du PLU du 13/03/2009
 - .la partie concernant les risques naturels liés au retrait gonflement des argiles, les risques d'exposition aux sources de Radon devront être mis à jour des dernières dispositions règlementaires

-Avis du MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) :

Le MRAe a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de révision du PLU de la Commune de DISTROFF. La révision du dit PLU n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 Juin 2001.

Contributions du Public :

-Visites en Mairie lors des permanences :

+3 personnes se sont présentés lors des permanences afin de consulter les documents, sans faire de remarques

+5 Contributions consignées au registre :

.Mr BECKER demande le reclassement en zone A des parcelles N°51, 52, 53, section 35, qu'il possède et qu'il exploite

.Mr GLAUDE fait la même remarque sur des parcelles qu'il exploite et qu'il loue à la Commune

.Mr MARHOFFER demande que sa parcelle N° 274 section 36 soit classée en zone 1 AU

.Mrs HOMBOURGER et CUPPARI et Mme HOMBOURGER de la Sté DUHO Immobilier en 2 visites, portent des remarques concernant en particulier la réduction des zones constructibles. Ils font état d'un certain nombre de considérations sur le déroulement et les conditions de la concertation pré-élaboration du projet de PLU. Ils remettent un mémoire, détaillant ces divers points et annexé au registre.

-Remise de courrier en Mairie :

Remise d'un volumineux dossier par Mr BELGRADE qui conteste le classement de ses parcelles 126, 201, 202 en zone agricole au lieu de 2 AU précédemment, argumentaire relatant des faits pour certains très anciens (1993)

-Contributions sur le site dédié à l'enquête :

+2 Contributions sur le site :

.Mme DALLA-POZZA et Mr LAMI demandent le non classement de leur façade en « intéressant »

.Maître MARQUES, Avocate mandatée par la Sté DUHO Immobilier revient sur les mêmes points évoqués par les représentants de la Société lors de leurs visites

+Visites du site pour consultation :

Il y a eu 12 visites sur le site sans laisser de contribution

ANNEXES

- 1 – Délibération du Conseil Municipal du 15 Mars 2017**
- 2 – Délibération du Conseil Municipal du 24 Avril 2019
- 3 – Courrier de la Sous-Préfecture de THIONVILLE**
- 4 – Délibération du Conseil Municipal du 28 Juillet 2021**
- 5 – Plans de zonage
- 6 – Désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de STRASBOURG**
- 7 – Arrêté de mise en enquête publique du Maire de DISTROFF**
- 8 – Avis des PPA ayant fait des remarques
- 9 – Avis du MRAe
- 10 – Registre d'enquête
- 11 – Contributions du Public

Aussent

Département
de la **MOSELLE**

Arrondissement
de **THONVILLE**

Nombre de
Conseillers élus :
19

Conseillers en
Fonction :
19

Conseillers présents :
16

COMMUNE DE DISTROFF

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 15 MARS 2017

Sous la Présidence de **Mr Salvatore LA ROCCA**

Présents : MM. LA ROCCA. JECKEL. BERGÉ. CHRISTEN. PASTOR. EMERAUX. OURTAU. ALBOUZE. POITOU. SINDT. URBANY. GRAFF. BURKHARD. RUSSO. GLAUDE. KLEIN.

Membres excusés : Frédéric SCHUBNEL procuration à Jean PASTOR
Murielle THIL procuration à Séverine BERGÉ
Emmanuelle SEDKI procuration à André GLAUDE

REGU
A la sous-préfecture de Thionville
Le 20 MARS 2017

OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

En vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

Après en avoir délibéré, par 11 voix pour, 3 voix contre et 5 abstentions, le Conseil Municipal décide :

1° - De prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L 153-31 et suivants, R 153-11 et R 153-12 du code de l'urbanisme et ce en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, conformément aux prescriptions de la loi ALUR.

2° - De charger la commission municipale d'Urbanisme composée comme suit :

- Mr Salvatore LA ROCCA, Maire, président
- Mr Jean PASTOR, Maire Adjoint, membre
- Mr Frédéric SCHUBNEL, Maire Adjoint, membre
- Mr Denis URBANY, conseiller délégué, membre
- Mr Jean-Jacques OURTAU, conseiller municipal, membre
- Mr André GLAUDE, conseiller municipal, membre
- Mr Edmond-Pierre EMERAUX, conseiller municipal, membre
- Mr Jean-Marie KLEIN, conseiller municipal, membre
- Mlle Julie POITOU, conseiller municipal, membre

du suivi de l'étude du Plan Local d'Urbanisme.

- 3° - De mener la procédure selon le cadre défini par les articles L 153-33, R 153-11, R 153-12 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques.
- 4° - de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5° - de donner autorisation au Maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat.
- 6° - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et éventuellement aux frais d'études liés à la révision du plan local d'urbanisme.
- 7° - que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du plan local d'urbanisme seront inscrits au budget primitif de l'année 2017.
- 8° - de désigner le cabinet VIX-CHARPENTIER pour mener les études concernant la révision du plan local d'urbanisme pour un montant de 24 900,00 € HT.

Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux organes publics concernés.

Pour extrait conforme,
DISTROFF, le 16 MARS 2017

Le Maire :



A. V. ...

Envoyé en préfecture le 25/04/2019
Reçu en préfecture le 25/04/2019
Affiché le 27/04/2019
ID: 3 057-215701798-20190425-182019-DE

Département
de la **MOSELLE**

Arrondissement
de **THONVILLE**

Nombre de
Conseillers élus :
19
Conseillers en
Fonction :
19
Conseillers présents :
15

COMMUNE DE DISTRO

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 24 AVRIL 2019

Sous la Présidence de Mr Salvatore LA ROCCA

Présents : MM. LA ROCCA. JECKEL. PASTOR. BERGÉ. SCHUBNEL. URBANY. THIL. ALBOUZE. OURTAU. POITOU. GRAFF. GLAUDE. SEDKI. KLEIN. RUSSO.

Membres excusés :
Laurence BURKHARD procuration à Salvatore LA ROCCA
Pierre EMERAUX procuration à Denis URBANY
Nicolle CHRISTEN procuration à Jean PASTOR
Meggane SINDT procuration à Christine JECKEL

OBJET : ARRET DE LA REVISION DU P.L.U.

En séance ordinaire du 15 MARS 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L153-31 et suivants, R153.11 et R153.12 du Code de l'Urbanisme et ce en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, conformément aux prescriptions de la loi ALUR.

La commission Urbanisme s'est réunie à 21 reprises pour élaborer et partager cet important travail suivant le calendrier et les thématiques suivantes.

Ainsi, une réunion publique a été proposée le 12 OCTOBRE 2018 au sujet des façades remarquables et intéressantes.

Une deuxième réunion publique présentant l'avancée du projet a eu lieu le 30 NOVEMBRE 2018.

Le projet a été présenté une première fois au SCOTAT ainsi qu'aux services de la Communauté de Communes pour la zone UE au sud de la commune.

Un débat sur le P.A.D.D. a eu lieu en Conseil Municipal le 6 SEPTEMBRE 2018.

Une réunion avec les services du C.A.U.E. pour regarder les façades remarquables et intéressantes a eu lieu le 6 SEPTEMBRE 2018.

Les Personnes Publiques Associées ont été invitées le 15 NOVEMBRE 2018 pour exprimer leurs avis.

Le Conseil Municipal s'est réuni le 23 JANVIER 2019 pour débattre à nouveau du P.A.D.D. Ces travaux ont permis de revoir à la baisse la consommation des espaces agricoles et de revoir à la baisse les objectifs démographiques en ramenant, sur les 10 ans à venir, cet objectif de 2 500 à 2 250 habitants.

Les dernières remarques et demandes des Personnes Publiques Associées ont été présentées en commission le 21 MARS 2019 et discutées en Conseil Municipal, ce 24 AVRIL 2019.

Considérant avoir tiré profit de ce processus de consultation et d'élaboration, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 12 voix POUR, 3 voix CONTRE et 4 abstentions, décide d'arrêter le projet de PLU et de poursuivre la procédure en informant les services concernés pour consultation et réalisation de l'enquête publique.

Pour extrait conforme,
DISTROFF, le 25 AVRIL 2019

Le Maire :





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MOSELLE

Au n° 3
RECULE
24 MAI 2019
MAIRIE DE DISTROFF

Sous-préfecture de Thionville

Thionville, le 21 MAI 2019

Direction de la Citoyenneté et de la Légalité

Bureau de l'Urbanisme et des Affaires juridiques

Le sous-préfet de Thionville,

Affaire suivie par : NR

à

Référence à rappeler : DCL/3-2019 *USA*

Monsieur le Maire de DISTROFF

Nathalie Reichard
pref. Moselle

d. C. Verde - 03 87 34 84 82

Objet : Exercice du contrôle de légalité.

Réf : Délibération du 24 avril 2019 portant arrêt de la révision du PLU.

Vous m'avez télétransmis le 25 avril 2019, au titre du contrôle de légalité, la délibération du 24 avril 2019 arrêtant la révision de votre PLU.

En application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan ».

Aux termes de l'article R.153-3 du même code « *La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L.103-6* ».

La concertation permet, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance du projet de révision, au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

En l'espèce, la délibération visée en objet ne tire pas le bilan de la concertation simultanément. Toutefois, elle ne vise pas davantage une autre délibération ayant précédemment tiré le bilan de la concertation.

Un tel manquement a donc pour effet de vicier la procédure suivie.

En outre, je vous rappelle qu'en vertu de l'article R.153-3 déjà mentionné, la délibération arrêtant un projet de PLU doit être affichée pendant un mois en mairie.

Aussi, je vous demande de retirer la délibération prise par votre commune afin de pouvoir tirer le bilan de la concertation et, en fonction et à l'issue de celle-ci, d'arrêter le projet de révision de votre PLU.

Le sous-préfet,
Thierry BONNET
Thierry BONNET

Vu [Signature]

Copie DDT-SABE-PAU

Département
de la **MOSELLE**

Arrondissement
de **THIONVILLE**

Nombre de
Conseillers élus :
19
Conseillers en
Fonction :
19
Conseillers présents :
17

Envoyé en préfecture le 29/07/2021

Reçu en préfecture le 29/07/2021

Affiché le

ID 1057215701798-20210729-282021-DE

COMMUNE DE DISTROFF

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 28 JUILLET 2021

Sous la Présidence de Mr Manu TURQUIA

Présents : MM.

TURQUIA. NADÉ. URBANY. ZANCHIN. POITOU. EMERAUX.
BOUDJAOUI. GUERDER. BUCHHEIT. HEITZ. BRAUER. GLAUDE.

Procurations :

Jean PASTOR procuration à Manu TURQUIA
Denis OLIVIERI procuration à Denis URBANY
Manu SEDKI procuration à André GLAUDE
Frédéric SCHUBNEL procuration à Sandrine ZANCHIN

Membres absents :

KOPERA. CHRISTEN. CASAGRANDE.

OBJET : DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE DISTROFF

En séance ordinaire du 15 mars 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L153-31 et suivant, R153.11 et R153.12 du Code de l'urbanisme et ce, en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, conformément aux prescriptions de la loi ALUR.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision du P.L.U. a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet de révision.

Monsieur le Maire présente le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du P.L.U., soit :

Moyens d'information utilisés :

- affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée des études nécessaires,
- Trois réunions publiques d'informations :
 - le 12 octobre 2018
 - le 30 novembre 2018
 - le 3 juillet 2019
- un article spécifique dans le bulletin municipal distribué en porte à porte en début janvier 2019,

- publications d'articles dans le *Républicain Lorrain* relatant les résultats à chaque étape, résumant les débats des différents conseils municipaux et des réunions publiques
- dossier PLU consultable en mairie (rapport de présentation, PADD, règlements graphique et écrit).
- informations sur le site internet de la commune relatives au dossier du PLU, consultable en mairie et mise en ligne du projet PADD présenté en Conseil Municipal du 19 janvier 2019.
- des grands panneaux d'exposition sur la modification du PADD et du zonage ont été placés devant la mairie en date du 27 juin annonçant la réunion publique du 03 juillet, ces panneaux sont restés exposés jusqu'au 26 août 2019.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- un registre destiné aux observations de toutes personnes a été mis à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture. (trois observations recueillies et 4 lettres adressées à M. le Maire par Monsieur BELGRADE sont intégrées au registre),
- une première réunion publique le 12 octobre 2018 à 20H à la salle du Centre Culturel, avec un atelier participatif concernant les façades remarquables et intéressantes le 12 octobre 2018 à 20H, avec projection d'un diaporama par le bureau d'étude A4 et les services du CAUE de la Moselle (invitation nominative à chaque famille concernée distribuée dans les boîtes aux lettres). Cette réunion a permis de présenter le principe d'une palette de couleurs conseillées pour la rénovation des façades sur la partie ancienne du village.
- Une deuxième réunion publique a été organisée le 30 novembre 2018 à 20H à la salle du Centre Culturel et a rassemblé environ 40 personnes, avec projection d'un diaporama détaillant les différentes phases du PLU (diagnostic, PADD, zonage, règlement écrit) présenté par le Bureau d'études Atelier A4, invitation sous enveloppe à chaque famille distribuée dans les boîtes aux lettres (+ site internet + journal RL+ bulletin municipal N°9)
- Une troisième réunion publique a été organisée le 3 juillet 2019 à la salle du Centre Culturel: en effet, suite au Conseil municipal du 12 juin 2019, il a été décidé de poursuivre la consultation et d'organiser une nouvelle réunion publique annoncée par voie de presse dans le *Républicain Lorrain*. De plus une invitation sous enveloppe a été distribuée à chaque famille avec les plans du schéma graphique du projet en cours de révision. Cette réunion a rassemblé une trentaine de personnes avec projection par le bureau d'études Atelier A4, d'un diaporama présentant les dernières évolutions du projet (PADD, règlements graphique et écrit).
- Des permanences tenues en mairie par les adjoints tous les samedis matin de 10h à 12h. Lors de ces permanences, un habitant a exprimé son désaccord sur les zones réservées aux éoliennes lors de la permanence du 27 juillet 2019 (noté au registre.)
- Exposition publique du projet du PLU dans les couloirs de la mairie aux horaires d'ouverture, du 14 Juin au 9 Juillet 2021.

Monsieur le maire expose ensuite le bilan de la concertation :

Durant cette phase de concertation et notamment lors des réunions publiques, les thématiques suivantes ont été évoquées :

- le nombre de nouveaux habitants projeté et des objectifs démographiques sur la période des 10 années à venir,
- le nombre de logements envisagés sur la période du PLU,
- le volume des surfaces classées en zone 1AU et 2AU,
- réduction voir suppression d'une zone 2AU
- l'évolution des contours du zonage des zones 1AU et 2AU,
- la suppression des zones constructibles en bordure de la rivière Bibiche
-

Les éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante :

- réduction les objectifs démographiques, soit 2100 habitants au lieu de 2250 prévu précédemment.
- réduction la consommation d'espaces agricoles à 4,43 hectares au lieu de 6,6 hectares prévus initialement.
- réduction des zones 2AU en supprimant une zone 2AU en la classant Aa au lieu-dit « *Le Grand Parc* ».
- suppression des zones 1AUB et 1AUA en bordure de Bibiche au lieu-dit « *l'étang* »
- rajouter aux zones réservées aux énergies renouvelables, la possibilité de cibler plus précisément une zone susceptible de recueillir des champs de panneaux photovoltaïques.

Considérant qu'en application de l'article L103-6 du code de l'urbanisme, il doit être tiré le bilan de la concertation :

Considérant, par ailleurs, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la collectivité en se conformant aux objectifs et orientations du schéma de cohérence territoriale du SCOTAT a fait l'objet de 2 débats d'orientation au Conseil municipal lors des séances publiques du 26 septembre 2018, du 23 janvier 2019 et du 3 Décembre 2020.

Lors du premier débat, le conseil municipal avait émis les remarques et réserves suivantes :

- souhait de réduire les objectifs démographiques (soit 2100 habitants au lieu de 2250 prévu précédemment) et donc de réduire la consommation d'espaces agricoles à 4,3 hectares au lieu de 6,6 hectares prévus initialement.

A la vue des corrections apportées, le conseil municipal accepte à l'unanimité le projet de PADD le 23 janvier 2019

Le Conseil Municipal a accepté le nouveau projet de PLU en séance du 3 décembre 2020 et l'ensemble du projet a été présenté lors d'une exposition publique.

Le Conseil Municipal,

- VU la délibération en date du 15 mars 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- VU le projet de P.L.U. et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et développement durables, les documents graphiques, le règlement et les annexes ;
- VU l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme,
- VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, ayant eu lieu lors des réunions des conseils municipaux du 26 septembre 2018, du 23 janvier 2019 et du 3 Décembre 2020.
- VU les articles L153-11 et L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation,
- VU les articles L153-14 à L153-18 et R153-3 du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Considérant que le projet de P.L.U. est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes qui ont demandé à être consultées.

Après en avoir délibéré et par 14 voix POUR et 3 abstentions, le Conseil Municipal :

- 1 - TIRE le bilan de la concertation conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.
- 2 - ARRÊTE le projet de révision du P.L.U. de la commune de DISTROFF tel qu'il est annexé à la présente.
- 3 - PRÉCISE que le projet de plan local d'urbanisme sera notifié pour avis :
 - à l'ensemble des personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
 - à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande.
 - à la chambre d'agriculture, de l'institut national des appellations d'origine contrôlée (INAO) et du centre national de la propriété forestière (CNPF)
- 4 - INFORME que les personnes publiques mentionnées aux articles L.132-12 et L.132-13 pourront prendre connaissance si elles le demandent.
- 5 - POURSUIVRE la procédure en informant tous les services concernés pour consultation et réalisation de l'enquête publique.

La présente délibération et le projet seront transmis au Préfet (s/couvert du Sous-Préfet),

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme la délibération sera affichée en mairie de DISTROFF pendant un délai d'un mois.

Pour extrait conforme,
DISTROFF, le 29 Juillet 2021
Le Maire :



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

09/02/2022

N° E22000014 /67

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire
CODE : 1

Vu enregistrée le 1^{er} février 2022, la lettre par laquelle Monsieur le maire de Distroff demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune de Distroff (57925) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Christian Staf est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de Distroff et à Monsieur Christian Staf.

Fait à Strasbourg, le 9 février 2022

Pour le président du tribunal,
La première conseillère

Anne DULMET

En expédition conforme,
le greffier

Léo SOUAILLE



Le Maire de la Commune de DISTROFF.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

VU la délibération du Conseil Municipal du 15 Mars 2017 engageant la Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

VU la délibération du 28 Juillet 2021 tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme.

VU les autres pièces du dossier soumis à enquête publique.

VU la décision en date du 9 Février 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant Monsieur Christian STAF, en qualité de Commissaire Enquêteur.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pour une durée de 33 jours du 28 Mars 2022 au 29 Avril 2022 inclus.

Article 2 :

Au terme de l'enquête publique, le Conseil Municipal pourra décider d'approuver, ou non, le Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 :

Monsieur Christian STAF domicilié à SAINT AVOLD, 10 Rue des Verriers, Ingénieur retraité, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Article 4 :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la Mairie de DISTROFF, 3 Rue de L'Eglise à DISTROFF.

Le dossier soumis à enquête et le registre d'enquête publique sont accessibles aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, c'est-à-dire du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de DISTROFF, 3 Rue de l'Eglise, 57925 DISTROFF.

Il sera également possible de prendre connaissance du dossier sur le site internet de la Commune <https://www.mairie-distroff.fr> et d'adresser ses observations au Commissaire Enquêteur par mail en utilisant l'adresse mail dédiée à l'enquête publique à savoir :

enquete.publique@mairie-distroff.fr

Article 5 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de DISTROFF les :

- Lundi 28 Mars 2022 de 09h00 à 11h00
- Jeudi 07 Avril 2022 de 09h00 à 11h00
- Vendredi 29 Avril 2022 de 09h00 à 11h00

Article 6 :

Aucune réunion publique d'information n'est organisée

Article 7 :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est a pris le 26 Février 2021 la décision, jointe au dossier d'enquête publique, de ne pas soumettre la révision du PLU à évaluation environnementale.

Article 8 :

le dossier d'enquête publique n'a pas été transmis à un autre Etat, membre de l'Union Européenne ou partie à la convention Espoo.

Article 9 :

La personne responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est le Maire de la commune de DISTROFF, Monsieur Manu TURQUIA (3, Rue de l'Eglise à DISTROFF – Tél : 03 82 56 88 63)

Article 10 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de la Commune de DISTROFF le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Article 11 :

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet du Département de la Moselle et au Président du Tribunal Administratif.

Le public pourra consulter ce rapport à la mairie de DISTROFF aux jours et heures habituels d'ouverture au minimum une année, ainsi que sur le site internet de la commune :

<https://www.mairie-distroff.fr>

Article 12 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département (Le Républicain Lorrain et la Semaine)

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre usage dans la commune de DISTROFF.

Article 13 :

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet s/c du Sous-Préfet
- au Commissaire Enquêteur
- à la Direction Départementale des Territoires

FAIT à DISTROFF le 07 Mars 2022

Le Maire

Manu TURQUIA



Service Aménagement Biodiversité Eau
Division Aménagement
Planification de l'Urbanisme

Metz, le **08 NOV. 2021**

Affaire suivie par : Gérald TEKIELAK
Tél : 03 87 34 34 67
E-mail : gerald.tekielak@moselle.gouv.fr

AVIS DU PRÉFET

RÉVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

DE LA COMMUNE
DE DISTROFF

Objet : Avis du Préfet sur le projet de révision du PLU arrêté de la commune de Distroff

Réf : Délibération du 28 juillet 2021

P.J : 1 dossier

En application du Code de l'Urbanisme (article L153-16), le Préfet de la Moselle fait connaître à Monsieur le Maire de Distroff son avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune arrêté par délibération de son conseil municipal en date du 28 juillet 2021 et réceptionné en préfecture le 13 août 2021.

L'examen du dossier appelle les remarques suivantes :

I – Prescriptions obligatoires

Le PLU définit le droit des sols et exprime le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Il assure la cohérence des politiques urbaines en matière d'aménagement, de déplacements et d'habitat et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

En application des dispositions de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Programme Local de l'habitat (PLH). Il doit prendre en compte le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Plus particulièrement, la commune de Distroff fait partie du SCoT de l'Agglomération Thionilloise (SCoTAT) approuvé le 24 février 2020. Elle est classée comme « centralité relais » dans l'armature urbaine du SCoT.

Pour répondre à son objectif démographique de 2100 habitants à l'horizon 2031 (soit une augmentation de 300 habitants (16 %) par rapport à 2018, le SCoT prévoyant +13 % sur son territoire de 2020 à 2034) et en prenant en compte le desserrement des ménages, la commune de Distroff estime avoir besoin de 134 logements.

Pour cela, elle a évalué les potentialités de densification dans l'enveloppe urbaine à 37 logements qui se décomposent en 20 logements en dents creuses, 4 logements en mutation du bâti, 5 logements vacants et 8 logements sur une zone 1AUa en densification. À ceci s'ajoute l'ouverture d'une zone 1AU de 4,43 ha pour bâtir 97 logements, soit une densité de 22 logements par hectare, conforme aux objectifs du SCoT pour cette polarité.

La production de logements et la consommation foncière engendrée sont cohérentes avec les orientations du SCoTAT.

Le PLU a identifié et protégé les espaces contribuant aux continuités écologiques et les éléments de patrimoine bâti et végétal, il assure la protection des espaces naturels et agricoles.

II - Les pièces du dossier

- le rapport de présentation

La structure du rapport est à retravailler pour exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie, ainsi que les analyses des résultats de l'application du PLU approuvé le 13 mars 2009 (article R151-1 du code de l'urbanisme). Les études et évaluations dont elles sont issues seront en annexe.

La partie concernant les risques sera complétée par les nouvelles dispositions réglementaires relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles (cf règlement ci-après), par le risque d'exposition à des sources naturelles de rayonnements ionisants (radon) (cf règlement ci-après) qui se trouvent sur www.georisques.gouv.fr.

- le règlement

Concernant le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le risque est bien mentionné dans le rapport de présentation (p 158), cependant, les données présentées ne sont plus à jour. En effet, le BRGM a publié de nouvelles données cartographiques sur ce phénomène, la commune de Distroff est désormais concernée par des susceptibilités faibles, moyennes et fortes aux retraits-gonflements des argiles.

La nouvelle cartographie est disponible sur le site georisques.gouv.fr.

Suite à la loi ELAN, un nouveau dispositif réglementaire est applicable dans les zones soumises à des expositions moyennes à forte, ainsi, le règlement devra mentionner soit dans les en-têtes de zone, soit dans les dispositions générales que :

« Les techniques particulières de construction à mettre en œuvre pour les zones concernées par l'aléa sont définies dans l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols est défini dans l'arrêté du 22 juillet 2020. »

La nouvelle cartographie ainsi que le dispositif réglementaire a fait l'objet d'un porter à connaissance aux maires le 19 novembre 2020.

Le PLU (rapport et règlement) devra être mis à jour avec les nouvelles données.

Concernant les risques sismiques, ce dernier est bien mentionné (aléa très faible) dans le rapport de présentation. Cependant le règlement n'en fait pas mention et les dispositions générales devront reprendre cette information.

Concernant l'exposition à des sources naturelles de rayonnements ionisants, le rapport de présentation mentionne bien que la commune est en zone 1 d'exposition à des sources de radon. Cependant, les éléments suivants devront être repris dans les dispositions générales du règlement : Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

- en zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

Certaines parties des zones A et UE sont impactées par le risque inondation. Dans ces zones, le règlement du PLU interdit toute construction neuve dans les zones inondables ou humides. Cependant, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics restent admis sans prescription particulière face au risque inondation.

Pour les zones UE, Le règlement devra préciser que les nouveaux ouvrages techniques devront être rehaussés au-dessus de la cote de référence, sauf en cas d'impossibilité technique. Les remblais devront également être interdits en zone inondable. La nécessité de remblai sera examinée au cas par cas pour la création d'accès ou s'ils sont strictement nécessaires pour mettre un projet admis par la zone au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Pour les zones A, le règlement devra préciser que les nouveaux ouvrages techniques devront être rehaussés au-dessus de la cote de référence. Il devra également préciser que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (pas de clôture pleine), et interdire les remblais en zone inondable.

En zone A, pour être cohérent avec la définition de toute zone agricole, il conviendra d'y interdire les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».

Le périmètre des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sera délimité sur le règlement graphique (article R151-6).

- les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes actualisée, jointe au présent avis, est à intégrer dans le PLU.

L'avis du service RTE est joint pour prise en compte des observations.

- les autres annexes

Le guide de recommandations explicatif sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles et de ses effets sur le bâti pourra être utilement annexé au PLU. Il est utilisable non seulement pour les futures constructions mais aussi pour les constructions existantes. Il est téléchargeable sur le portail des Services de l'État en Moselle, www.moselle.gouv.fr, rubrique Politiques publiques > Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

III – Informations diverses

- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

L'avis de la CDPENAF devra faire partie des pièces du dossier soumis à enquête publique.

- Évaluation Environnementale

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la décision de la MRAe en date du 25 mars 2019 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de PLU de la commune de Distroff sera joint au dossier pour enquête publique.

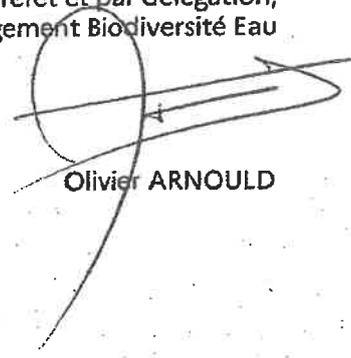
IV - Conclusion

Pour que le projet de PLU de Distroff assure l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbains et utilisation économe de l'espace, en application des dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus.

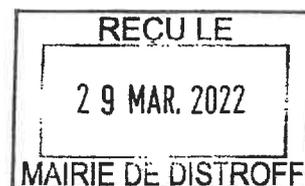
Aussi, je tiens à attirer votre attention sur la réforme prioritaire de l'Etat portant sur la lutte contre l'artificialisation des sols par le "zéro artificialisation nette" (ZAN), fixée par la récente loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et imposée dans les documents d'urbanisme. La trajectoire visant à l'atteinte du ZAN en 2050 est appelée à être déclinée et territorialisée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est pour août 2023, puis dans les SCoT et PLU respectivement d'ici août 2026 et août 2027. Je vous invite par conséquent à veiller à ce que cet objectif ZAN soit intégré dans le PLU de votre commune à cette échéance.

Les services de la Direction Départementale des Territoires de la Moselle restent à votre disposition pour tout complément ou précision nécessaire à la poursuite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

LE PREFET,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef du Service Aménagement Biodiversité Eau



Olivier ARNOULD



Urbanisme - Territoires

Nos Réf. : SH/pt-072.03/2022
Objet : Révision générale PLU
Commune : DISTROFF
Affaire suivie par : S. HISIGER

**MAIRIE
MONSIEUR MANU TURQUIA
3 RUE DE L EGLISE
57925 DISTROFF**

Metz, le 28 mars 2022

Siège Social

64 avenue André Malraux
CS 80015
57045 Metz cedex 01
Tél. : 03 87 66 12 30
Fax : 03 87 50 28 67
Correspondant Email :
accueil@moselle.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique liée à la procédure de révision générale du PLU de votre commune et en complément de notre avis du 19 août 2021, nous vous demandons de reclasser en zone A les terres cultivées classées Npv (parcelles n°1 à l'Est et 51 à 53 à l'Ouest).

En vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

LE PRESIDENT



Xavier LEROND



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale
la révision du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Distroff (57)**

n°MRAe 2021DKGE28

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août et 21 septembre 2020 portant nomination de membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 05 janvier 2021 et déposée par la commune de Distroff (57) compétente en la matière, relative à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ;

Considérant que la révision du PLU est concernée par :

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 ;
- le Schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération thionvilloise (SCoTAT) où la commune de Distroff est considérée comme une centralité relais en raison notamment de sa démographie et de ses équipements et services ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse ;

Considérant que la révision du PLU a pour principaux objectifs de :

- maintenir la dynamique démographique et répondre à la demande de logements ;
- conforter l'activité économique et le potentiel de développement des énergies renouvelables ;
- protéger et préserver les espaces naturels, conserver des espaces agricoles utiles, protéger les paysages ;

Démographie-habitat et consommation d'espace

Considérant que, dans l'objectif de maintenir la dynamique démographique et la demande en logements, la commune :

- souhaite accueillir 300 nouveaux habitants portant ainsi le nombre d'habitants à 2 100 à l'horizon 2032 (1 800 habitants en 2018) ;
- fait l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement de 2,31 à l'horizon 2032 (2,48 en 2018) ;
- envisage la mise sur le marché d'un parc de 140 logements à l'horizon 2031 pour répondre à l'accroissement de la population et au desserrement des ménages. Ces logements se répartissent comme suit :
 - 103 logements sur la zone 1AU du PLU en vigueur, dite de la Côte d'Or et faisant objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en la réduisant de 16,43 à 4,43 hectares, avec le respect d'une densité de 23,25 logements à l'hectare ;
 - 8 logements sur une zone à urbaniser 1AUa de 0,36 hectares qui a été créée sur l'emprise des bureaux et parkings d'une ancienne entreprise de tri jouxtant la Cour du Château ; ce qui correspond à une densité de 23,25 logements à l'hectare ;
 - 29 logements dans l'enveloppe urbaine : dont 20 par urbanisation des dents creuses, et 5 en mobilisant les logements vacants ; 4 logements seront obtenus par la requalification de l'existant ;
- reclasse en zone Ns (nouvellement créée) une parcelle « dite Arrière cour du Château » de 0,31 hectare classée en zone UX (activité économique) et située en prolongement de la zone UX à l'ouest de Distroff. La vocation de cette parcelle est d'accueillir une aire de stationnement ;

Observant que :

- les prévisions de croissance démographique, à savoir 300 habitants en 14 ans (sur la période 2018-2032), sont inférieures à l'évolution démographique observée par le passé, puisque de 2004 à 2018 la population s'est accrue de 359 habitants en 14 ans (1441 en 2004, 1800 en 2018) ;
- le PLU révisé réduit fortement la superficie des zones ouvertes en urbanisation future au profit de la zone agricole ou naturelle :
 - la zone 1AU passe de 16,43 hectares à 4,43 hectares dont la vocation est d'accueillir 103 logements avec une bonne densité de construction, dans le cadre du maintien de la dynamique démographique de la commune constatée par le passé ; les 12 hectares ainsi supprimés en zone 1AU sont reclassés en zone agricole ou naturelle ;
 - la zone 2AU de 11,3 hectares est par ailleurs supprimée au profit de la zone agricole ;

Espaces naturels et Paysages

Considérant que la révision du PLU est concernée par le réseau de continuités écologiques suivant :

- trois espaces boisés classés :
 - la forêt de la « Heilienwiese » au nord-ouest du ban communal ;
 - un espace boisé situé à la limite nord-est du ban communal ;
 - la forêt de la « Sapinière » au sud du ban communal ;
- la Bibiche et sa ripisylve (qui relie la « Sapinière » et l'espace boisé situé à la limite nord-est du ban communal) ;

Considérant par ailleurs que dans l'objectif de préservation des espaces naturels et des paysages la révision du PLU reclasse en zone Nj (nouvellement créée) plusieurs secteurs d'une superficie totale de 7,30 hectares classés en zones urbaine UA et UB. Leur vocation est une zone naturelle de jardin en fond de parcelles ;

Observant que :

- la localisation des zones d'urbanisation future 1AU ou urbaines U amène à conclure qu'elles n'auront pas d'incidences significatives sur la continuité écologique et les espaces boisés ou agricoles ;

Énergies renouvelables

Considérant que, dans l'objectif d'améliorer la lisibilité des espaces réservés aux énergies renouvelables (installations éoliennes et photovoltaïques) dans le PLU en vigueur, le PLU révisé :

- reclasse en zone « Npv » la zone actuellement classée « Ael », de 26,51 ha, située au sud-est du ban communal et destinée initialement aux projets d'énergies renouvelables (éoliens et photovoltaïques) pour la restreindre aux seuls projets photovoltaïques ;
- renomme simplement en zone « Aer » un secteur de 17,4 hectares situé au nord-est du ban communal, aujourd'hui classé en zone « Ael », en maintenant sa destination actuelle, à savoir permettre l'implantation de projets d'énergies renouvelables, qu'ils soient éoliens ou photovoltaïques ;

Observant que :

- le PLU révisé change simplement la nomenclature des zones réservées aux énergies renouvelables, en en gardant la superficie totale mais en réduisant celle ouverte aux éoliennes ;
- aucun projet (photovoltaïque ou d'implantation d'éoliennes) n'est programmé dans les nouvelles zones Aer et Npv au stade actuel, comme le précise le dossier. Les projets feront l'objet d'une demande de permis de construire ou d'autorisation comportant une étude d'impact, où l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) sera à nouveau sollicité ;

Risques et aléas naturels et technologiques

Considérant que la révision du PLU est concernée par :

- un risque d'inondation lié à La Bibiche, recensé dans l'Atlas des zones inondables (AZI), ainsi qu'à un aléa de retrait-gonflement des argiles ;
- trois sites répertoriés dans la base de données BASIAS¹ :
 - le premier site (BASIAS LOR5705109) correspond à une usine de 12 fours et à un moulin à chaux situés dans une carrière au nord du ban, le long de la RD56, anciennement reliés par une voie ferrée de service à la voie SNCF au niveau de la gare de Distroff ;
 - le deuxième site (BASIAS LOR5705110) se situe dans la petite zone industrielle du Moulin Haut, en entrée ouest de la commune, derrière l'usine CMI défense SAS ;
 - le troisième site (BASIAS LOR5705111) est une ancienne cimenterie implantée dans une carrière en bordure de voie ferrée, dans la zone industrielle dite des Carrières ;

1 BASIAS : Base de données des anciens sites industriels et activités de services. C'est une base de données française diffusée publiquement depuis 1999. Elle rassemble les données issues des inventaires historiques régionaux (IHR) qui recensaient des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes pour les sols et les nappes en France.

- un site pollué, correspondant à une ancienne unité de fabrication d'engrais et de ciment, est situé au nord de la zone urbanisée ; ce site est référencé dans BASOL², la base de données du Ministère de la transition écologique sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif ;

Observant que :

- la zone inondable est identifiée dans le règlement graphique du PLU révisé et ne concerne ni la zone urbanisée ni les zones ouvertes à l'urbanisation ;
- la zone d'urbanisation future 1AU est éloignée des trois sites BASIAS ;
- la majeure partie du territoire communal, y compris la zone urbanisée et les zones à urbaniser, est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles ;
- le site référencé par BASOL est situé loin des zones ouvertes à l'urbanisation ; il reste classé par le présent projet en zone urbaine à vocation d'activités (Ux) ; en cas d'extension urbaine vers ce secteur, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des milieux avec les usages projetés ;

Ressource en eau potable et assainissement

Considérant que :

- les ressources en eau potable sont estimées comme étant suffisantes pour assurer les besoins pour l'alimentation en eau potable actuellement et dans la perspective de l'évolution démographique projetée ;
- un assainissement de type collectif équipe la commune et l'ensemble des effluents de la commune est acheminé pour traitement à la station d'épuration située à Distroff d'une capacité de 7 500 équivalents-habitants (EH) ;

Observant que :

- la distribution d'eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal de l'Est Thionillois (SIDEET) qui dispose des capacités de production suffisantes pour répondre au développement de la commune et de ses futurs habitants ;
- la compétence assainissement collectif a été transférée au Syndicat intercommunal d'assainissement DIMESTVO ;
- la station d'épuration permettra la prise en compte des effluents des futurs habitants de Distroff à l'horizon 2032 (2 100 habitants) ; elle est jugée aujourd'hui conforme en équipements et en performance au 31 décembre 2019 par le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la transition écologique³ ;
- le zonage d'assainissement a été joint au dossier, et les perspectives d'aménagements du PLU révisé tiennent compte des problématiques d'assainissement dans les zones d'extension urbaine ;

2 La base Basol répertorie quant à elle les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

3 <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>

conclut :

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la Commune, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Distroff n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

et décide :

Article 1er

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision du (PLU) de la commune de Distroff **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 26 février 2021

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

OBJET DE L'ENQUÊTE

Commune de Distrhoff Révision du PLU

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 5 en date du : 07/03/2022
de : M. le Maire de Distrhoff (1)
de : (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M. Christian STAF

Président de la

commission d'enquête : M. qualité
Membres titulaires : M. qualité
Membres suppléants : M. qualité
M. qualité
M. qualité
M. qualité

Durée de l'enquête : 33 jours.
Date d'ouverture : 28/03/2022 Date de clôture : 29/04/2022
Siège de l'enquête : Mairie de Distrhoff
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :
Mairie de Distrhoff -
Lundi ou Jeudi - 8^h - 12^h -

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 21 feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

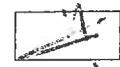
- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :
le 28/03/2022 de 9 heure à 11 heure
le 07/04/2022 de 9 heure à 11 heure
le 29/04/2022 de 9 heure à 11 heure
le de heure à heure
le de heure à heure

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2).....
le de heure à heure
le de heure à heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de ...).
(3) Rayer la mention inutile.



OBSERVATIONS DU PUBLIC

1
Commissaire du 28/03/2022.

Visite de M^r. NARHOFFER.

- Remise d'une lettre concernant la parcelle cadastrée n° 274. Section 3E - lettre annexée au présent registre.

Permanence du 7 avril 2022

Visite de M^r. HOFBOURGER et APPARI de la Société AUTO MOBILIER.

Ils me présentent une note qui met en évidence un système d'inférence et de pourcentage octroyé par le Maire de la Commune de DUTROFF bien en amont de l'enquête publique de révision du PLU.

Ce système profite exclusivement à un opérateur aménageur qui a entraîné les propriétaires fonciers de la future zone 1AV à signer de coupures de vente, sur la base de valeurs très en deca de celles du marché immobilier compte tenu de leur classement actuel en zone 2AV.

Les autres promoteurs aménageurs ont été écartés et éliminés, sans pour ce faire acte de candidature pour l'acquisition et l'aménagement de la future zone 1AV.

Des lors, le projet de PLU révisé intégré à
seule zone d'extension classée en zone 1 Au
pour laquelle l'opérateur unique ~~EST~~
RESIDENCE a obtenu la maîtrise foncière
fin 2020, début 2021, entre les intérêts de
- propriétaires fonciers lésés par la mise de vente
inférieure aux valeurs de marché
- autres propriétaires et aménageurs, empêchés
de faire acte de candidature par des manœuvres
du Maire.

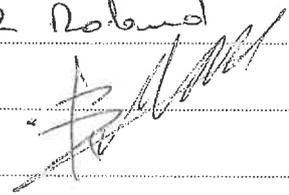
Une plainte pénale sera déposée dans ce dossier.

Les observations détaillées seront déposées par
l'avocat de M. DUTTO INABILLER et envoyées
au le registre avant l'échéance de
l'expertise publique.

R. Hambourg et E. APPARE
DUTTO INABILLER

Visite de M^r. BECKER Roland, propriétaire et exploitant des parcelles Section 35 et n^o. 51, 52 et 53 classées au projet de PLU en zone NpV (Nature photos voltairique) qui demande la réintégration de ses parcelles en zone A (Agriculture) actuellement exploitées.

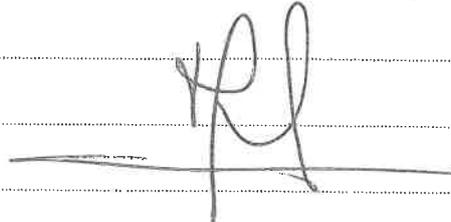
M. BECKER Roland



le 29.04.2022 à 9h00

Duho Immobilier dépose auprès du Commissaire Enquêteur et du Préfet, le mémoire de 3 pages qui sera intégré sur le registre des consultations, sans qu'il puisse être enlevé de la consultation du public.

Karine HOFFBOURGER

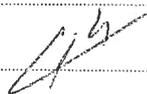


le 29-04-2022 à 9h00

visite ce jour, afin de demander le reclassement en zone A. de la parcelle cultivée n^o 1 à l'Est.

cette parcelle est prouvée d'être classée en NPV, la chambre d'agriculture a écrit un courrier allant dans ce sens.

André GLAUDE



Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Christian STAF déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 28/03/2022
au 29/04/2022.

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 5

de la page n° 2 à la page n° 4

En outre, j'ai reçu 5 lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).

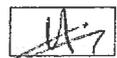
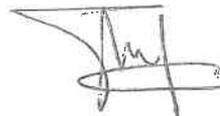
Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 5 pièces qui y sont annexées et le dossier
d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 29/04/2022

à M. le Maire

A Jistruff

le 29/04/2022

Signature



Monsieur Henri BELGRADE
49, Promenade du Site
57050 LONGEVILLE LES METZ
Tél : 03 87 66 33 18

Longeville les Metz, le 29 avril 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie
De et à

57925 DISTROFF

Cne de DISTROFF

Section 31 Parcelles n° 126, 202 et 201
Chemin du Moulin
Propriété de M. Henri BELGRADE
Projet de révision du PLU
(Dépôt en main propre)

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Suite à ma visite en Mairie le 28 mars 2022, lors des heures prévues pour la consultation du projet de PLU sur la Commune de DISTROFF, j'ai pu constater que mon terrain cité en objet se situe en zones A (agricole) et N (naturelle) (Voir Document n° 0).

Ce classement en zones A et N me semble résulter d'une erreur d'appréciation. Ainsi, dans le cadre de votre enquête, je souhaite porter les observations suivantes :

- Vu que je suis propriétaire de la parcelle 201
- Vu que le TGI de Thionville a prononcé la nullité de la vente à la Commune des parcelles 126 et 202 (sur lesquelles celle-ci avait prévu des aménagements), et que donc je suis aussi propriétaire de ces parcelles (Voir extrait du plan cadastral - Document n° 1) (Voir extrait du jugement - Document n° 2)

- Vu que le terrain ne peut être considéré en zone inondable sur les deux tiers du côté du Chemin du Moulin (côté Nord-Est) conformément au porter à connaissance relatif au risque d'inondation de la Bibiche et à son plan annexé (voir Document n° 3 et 4). La limite d'inondabilité a d'ailleurs été reprise sur le plan de zonage du PLU (Voir Document n° 0).
- Vu que le terrain ne peut être considéré comme agricole conformément au courrier de la Mairie en date du 29.11.1996 (Voir Document n° 5).
- Vu que la Mairie laisse penser que le terrain est constructible puisque desservi par les différents réseaux et que la révision du POS qui devait démarrer en septembre 1992 l'aurait entériner, conformément au courrier en date du 10.08.1992 (Voir Document n° 6).
- Vu que le terrain avait été classé en zone 1 NAX conformément au courrier de la Mairie en date du 20.12.1993 (Voir Document n° 7).
- Vu que la Mairie a même été partie prenante pour la vente de ce terrain en tant que terrain à usage d'activités (voir Document n° 8).

- Vu que la Mairie a tenu compte, dans un premier temps, partiellement de mon courrier du 5 septembre 2018, en mettant une bande de mon terrain, le long du chemin du Moulin, en zone 2AU, donc potentiellement constructible (Voir Documents n° 9 et 10).
- Vu que je regrette fortement, que suite à consultation préalable des services de l'Etat, ils vous aient fait pression pour, dans un deuxième temps, revenir en arrière et réintégrer cette parcelle en zone A, agricole.
- Vu que la Mairie souhaitait tendre vers 2500 habitants en 2029

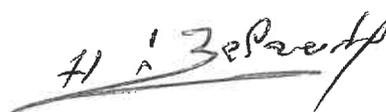
H/B

- Vu que la Mairie souhaitait donc augmenter les surfaces constructibles de 11,1 ha
 - Vu que la Mairie avait affirmé qu'elle souhaitait un développement vers le Sud de l'agglomération pour éviter la traversée du village
 - Vu que le développement sur cette parcelle ne coûterait rien à la Commune puisque toutes les installations sont existantes :
 - Vu que la route est existante (le chemin du Moulin)
 - Vu que l'assainissement est existant et en capacité suffisante
 - Vu que le terrain se situe le long d'une route équipée des différents réseaux nécessaires à sa viabilité,
 - Vu que le terrain se situe en face d'une zone UX du PLU, de l'autre côté du Chemin du Moulin,
 - Vu que certains auditeurs de la réunion publique du 30.11.2018 ont affirmé que le terrain avait été remblayé. C'est vrai, mais uniquement sur la partie basse, vers la Bibiche, et non pas sur la partie, le long du chemin du Moulin
 - Vu que d'autres auditeurs de la réunion ont affirmé que le terrain était inondable. C'est vrai, mais uniquement sur la partie basse, le long de la Bibiche, et non pas sur la partie, le long du chemin du Moulin. En outre, des travaux à l'aval de la Bibiche, dont vous avez certainement eu connaissance, ont amélioré sensiblement la situation.
 - Vu que d'autre part, il semblerait, dans le deuxième projet, que la Mairie souhaite aménager un espace public le long de la rue du Parc (RD 61) sur la parcelle citée en objet, sans compensation apparente.
- Vu l'entrevue en Mairie du 29.09.2020 au cours de laquelle j'ai pu vous exposer mon accord et mes vœux pour que mon terrain cité en objet soit inclus dans une zone artisanale du PLU, le long et à l'Ouest de la route du Moulin,
 - Vu mes différents courriers remis et je l'espère enregistrés sur le registre de concertation.
 - Vu qu'il a fallu envoyer un courrier en RAR le 04.07.2019 à la Mairie pour que les courriers en date des 05.09.2018, 19.12.2018 et 27.02.2018 soient enregistrés dans le registre de concertation (ce qui n'est pas sûr....) (Voir Document n° 11).
 - Vu l'accord oral de M. le Maire sur ce principe
 - Vu les différents entretiens téléphoniques avec M. le Maire suivant dans lesquels il nous a informés que les adjoints ainsi que la commission municipale ad hoc étaient d'accord aussi sur ce principe,
 - Vu l'information selon laquelle les Personnes Publiques Associés (PPA) ne s'étaient pas opposées à ce même principe,
 - Vu mes différentes présentations tant par courrier que oralement, des arguments qui vont dans le sens d'une intégration de ce terrain dans une zone artisanale cohérente avec la situation urbanistique du secteur,
- Vu, en outre, qu'il ressort du rapport de présentation du dossier de PLU, que la Chambre d'Agriculture de la Moselle avait réalisé un diagnostic agricole en 2017, d'une part, aucun potentiel agricole de mes parcelles qui ne sont pas identifiées comme site d'exploitation et d'autre part, aucune préconisation spécifique relative à une extension des terrains agricoles du secteur concerné. Au contraire, la Chambre d'Agriculture appelle au maintien des exploitations existantes.
 - Vu, ainsi, que le parti d'aménagement pris par la Commune ne tient pas compte des caractéristiques de mes terrains et partant, n'impose pas le choix de zonage retenu qui apparaît dès lors incohérent.

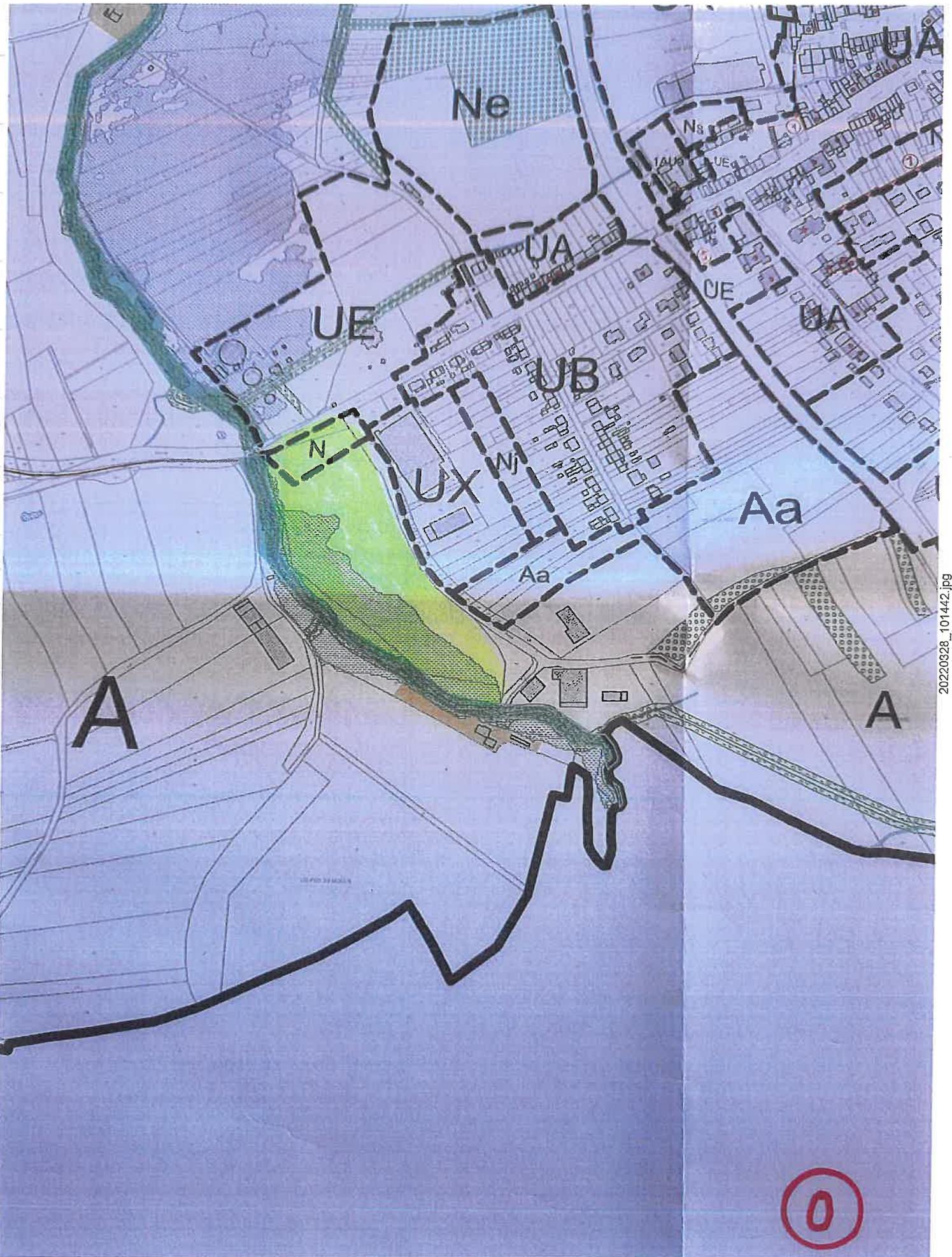
Dans ces conditions, **il m'apparaît plus conforme** aux caractéristiques du terrain et au projet d'aménagement que souhaite porter la commune, **de classer mes terrains en zone artisanale ou constructible et non pas en zone agricole du PLU.**

Vous en souhaitant bonne réception,
 Espérant expressément une suite favorable à ma demande,
 Et restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires,
 Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées.

Henri BELGRADE



Copie à Me PONSEELE, Avocate au barreau de Metz



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
MOSELLE

Commune :
DISTROFF

Section : 30
Feuille : 000 30 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

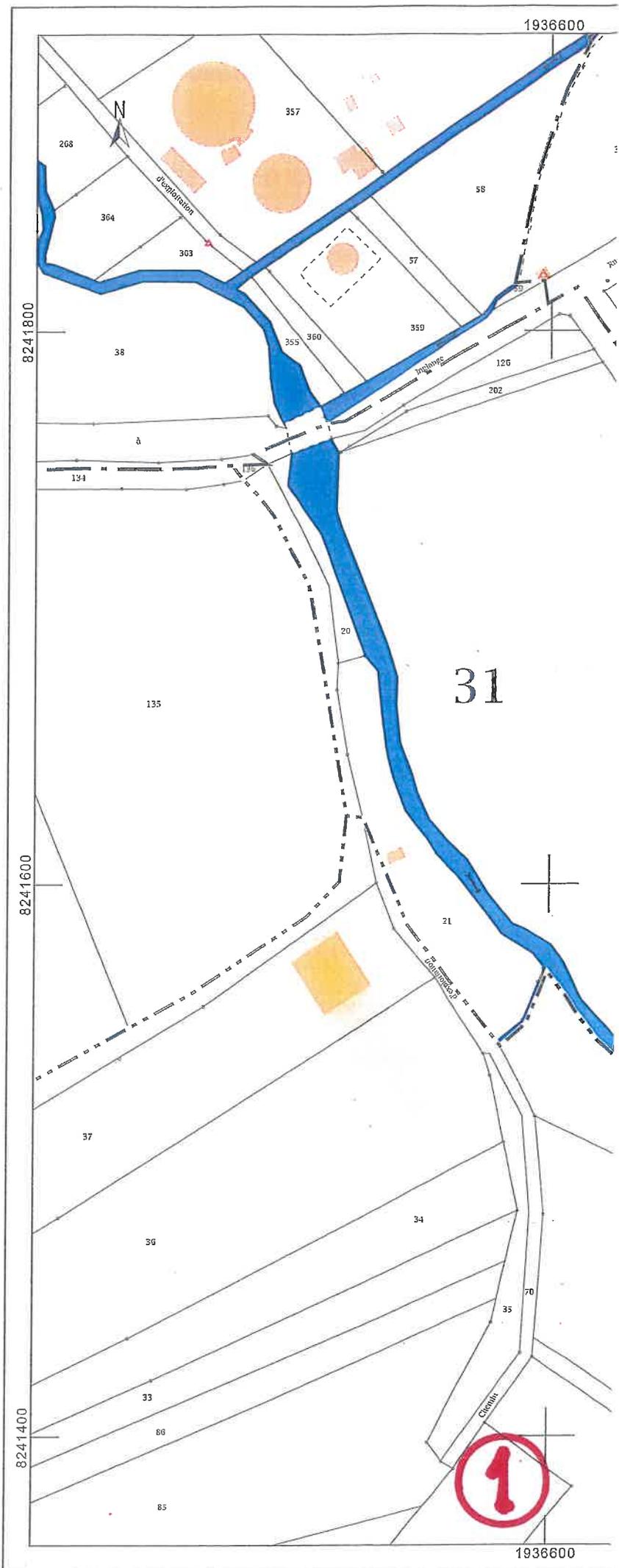
Date d'édition : 02/07/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Metz
8 rue des Clercs 57035
57035 METZ CEDEX 01
tél. 03 87 55 81 45 -fax
ptgc.moselle@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



1936800

1937000



L'ETANG

Lieux-dit

SOUS

1936800

1937000

8241800

8241600

8241400

**Tribunal Judiciaire
Chambre Civile**
Quai Pierre Marchal
B.P. 80348
57125 THIONVILLE CEDEX

Metz, le 20 février 2020

REQUETE EN RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE

POUR :

Monsieur Henri, Lucien BELGRADE né le 18 janvier 1938 à DISTROFF (57925), de nationalité française, retraité, demeurant 49 Promenade du Site 57050 LONGEVILLE LES METZ.

Demandeur,

*Ayant pour avocat postulant **Maître Marc HELLENBRAND**, avocat au Barreau de Thionville, y demeurant 8, rue de la Grande Duchesse Charlotte à 57100 THIONVILLE,*

*Ayant pour avocat plaidant la **SELARL COSSALTER, DE ZOLT & COURONNE**, société d'avocats, prise en la personne de **Maître Philippe DE ZOLT**, avocat au Barreau de Metz, pour ce, domicilié au siège, 7, rue Pierre Simon de Laplace B.P. 75159 à 57070 METZ TECHNOPOLE, qui se constitue dans la présente et ses suites.*

CONTRE :

La Commune de DISTROFF, représentée par son Maire en exercice, pour ce domiciliée à la Mairie, 3 rue de l'Eglise 57925 DISTROFF,

Défenderesse,

②

* * *

PLAISE AU TRIBUNAL

I. FAITS ET PROCEDURES

Par assignation signifiée le 5 avril 2019, Monsieur BELGRADE assignait la Commune de DISTROFF aux fins d'obtenir la nullité de la vente intervenue le 7 avril 2017 entre la Commune de DISTROFF et Monsieur BELGRADE.

Par jugement en date du 3 juin 2019, le Tribunal de Grande Instance de THIONVILLE faisait droit à la demande de Monsieur BELGRADE et rendait la décision suivante :

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort, prononcé par sa mise à disposition au greffe,

Prononce la nullité conclue le 7 avril 2017 entre Monsieur Henri BELGRADE et la commune de DISTROFF, portant sur des parcelles cadastrées section 31 n° 121/19 et 202/19 sis à DISTROFF (57925) ;

Condamne la commune de DISTROFF aux dépens ;

Condamne la commune de DISTROFF à payer à Monsieur Henri BELGRADE la somme de 500,00 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire. //

Par jugement rectificatif en date du 17 juin 2019, le jugement du 3 juin 2019 a déjà fait l'objet d'une rectification d'erreur matérielle en ces termes :

Dit que dans le jugement rendu le 03 juin 2019 par le Tribunal de Grande Instance de THIONVILLE dans l'affaire RG I 19/00578 il y a lieu de lire "JUGEMENT DU 03 JUIN 2019" en lieu et place de "JUGEMENT DU 20 MAI 2019" ;

Dit que la rectification ainsi ordonnée sera mentionnée en marge de la minute du jugement et des expéditions qui en seront délivrées ;

Dit que les dépens de la présente procédure resteront à la charge du Trésor Public

➤ **Pièce n° 1 : Jugement original du 20 juin avec jugement rectificatif du 17.06.19 avec certificat de non appel**

Par la présente, Monsieur BELGRADE entend solliciter du présent du Tribunal la rectification de l'erreur matérielle exposée ci-dessous.

II. DISCUSSION

Le jugement en question prononce la nullité de la vente pour les parcelles cadastrées section 31 n° 121/19 et 202/19.

Or, l'acte de vente du 7 avril 2017 produit par le demandeur expose que la vente concerne les parcelles cadastrées Section 31 n° 126/19 et 202/19.

Ainsi, le Tribunal de Grande Instance de Thionville aurait dû prononcer la nullité de la vente pour la parcelle n° 126/19 et non 121/19.

Par conséquent, Monsieur BELGRADE sollicite que cette erreur matérielle soit rectifiée.

* * *

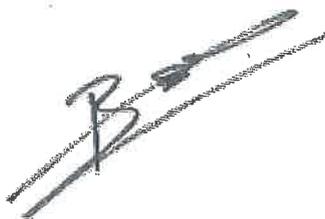
PAR CES MOTIFS

CONSTATER que l'acte de vente du 7 avril 2017 concerne la parcelle cadastrée Section 31 n° 126/19 en non la parcelle Section 31 n° 121/19 ;

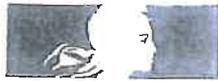
DIRE que, dans le jugement rendu le 3 juin 2019 par le Tribunal de Grande Instance de THIONVILLE dans l'affaire RG I 19/00578, il y a lieu de lire « *prononce la nullité conclue le 7 avril 2017 entre Monsieur Henri BELGRADE et la commune de DISTROFF, portant sur les parcelles cadastrées section 31 n°126/19 et 202/19 sis à DISTROFF (57925)* » au lieu de « *prononce la nullité conclue le 7 avril 2017 entre Monsieur Henri BELGRADE et la commune de DISTROFF, portant sur les parcelles cadastrées section 31 n°121/19 et 202/19 sis à DISTROFF (57925)* »

DIRE que la rectification ainsi ordonnée sera mentionnée en marge de la minute du jugement et des expéditions qui en seront délivrées.

Pour Monsieur Henri BELGRADE



Avocat



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MOSELLE

Préfecture

Metz, le 15 mai 2015

Direction départementale des
Territoires de la Moselle

Le préfet de la Moselle

Service Risques Énergie
Construction Circulation
Unité Urbanisme et Prévention
des Risques

à

Liste des destinataires in fine

Affaire suivie par Monsieur ROOS Didier
didier.roos@moselle.gouv.fr
03.87.34.33.86

Objet : Porter à connaissance de la maîtrise de l'urbanisme relative au risque inondation de la « Bibiche » et de la « Moselle » (cas de BASSE-HAM).

Réf :

- P.J :**
- Annexe au « porter à connaissance » de la maîtrise de l'urbanisme relative au risque inondation de la « Bibiche » et de la « Moselle » (cas de Basse-Ham).
 - Carte de l'aléa inondation de la Bibiche de la commune annexée au PAC.
 - Rapport Hydrologie de l'étude hydraulique de HYDRATEC – FEVRIER 2015.
 - Rapport Hydraulique de l'étude hydraulique de HYDRATEC – MARS 2015.

La prise en compte des risques d'inondation dans l'urbanisme constitue un enjeu majeur pour la protection des personnes et des biens. Elle relève de la responsabilité partagée entre l'État et les collectivités.

Afin de répondre à cet objectif, l'État affiche les risques en déterminant leur localisation, élabore, en considération des enjeux exposés, des plans de prévention des risques et porte à la connaissance des communes et de leurs groupements les éléments destinés au respect des dispositions de l'article L 132-1 du code de l'urbanisme.

L'étude de modélisation hydraulique de la crue centennale de la Bibiche réalisée par le bureau d'études HYDRATEC a permis d'établir une meilleure connaissance du risque généré par les débordements de ce cours d'eau. Le risque inondation de la Bibiche nécessite, d'être intégrée le plus en amont possible dans les projets de développement de votre commune et des mesures doivent être prises pour maîtriser l'urbanisme.

En l'absence d'un plan de prévention des risques (PPR) opposable relatif au risque d'inondation de « la Bibiche », les prescriptions du présent « Porter à Connaissance » (PAC) définissent à minima, les limitations au droit de construire et les prescriptions à intégrer dans les documents d'urbanisme et à prendre en compte dans l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Le PAC définit également les dispositions particulières pour la commune de Basse-Ham couverte par un PPR en cours d'actualisation.



9, place de la préfecture - BP 71014 - 57034 Metz Cedex 1- tel : 03.87.34.87.34
www.moselle.gouv.fr

Accueil du public – renseignements généraux :
du lundi au vendredi de 8h30 à 15h30

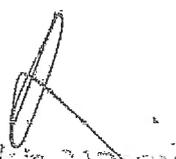


Une réunion de présentation des conclusions de cette étude, ainsi que sa traduction en PAC a été organisée le 28 septembre 2016 en Sous-Préfecture de THIONVILLE avec l'ensemble des élus concernés. Aucune observation particulière n'est ressortie au cours de cette réunion.

Je porte donc à votre connaissance les mesures de maîtrise de l'urbanisme que le risque inondation de la Bibiche sur le territoire de votre commune implique de prendre en compte et d'intégrer dans les documents d'urbanisme. Je vous invite à tenir le présent « Porter à connaissance » à la disposition du public, conformément à l'article L132-3 du Code de l'urbanisme.

Le Préfet

Préfecture de la Région Grand Est
10, rue de la République
57000 THIONVILLE



Alain CARON

Copie : Sous Préfecture de THIONVILLE
DDT57 Délégation Territoriale de SARREGUEMINES
DDT57/SABE/ADS
DDT57/SABE/PAU

COPIÉ

CERTIFICAT

Le Maire de la commune de DISTROFF certifie que la parcelle cadastrée à DISTROFF, section 31 n° 123, d'une superficie de 4 ha 23 a 39 ca appartenant à Mr BELGRADE Henri, domicilié 49, Promenade du Site à LONGEVILLE LES METZ est transformée en décharge de terre et gravats et de ce fait est inculte.

Le présent certificat est délivré à l'intéressé pour servir et valoir ce que de droit.

DISTROFF le 29 NOVEMBRE 1996

Le Maire :



Y. ASCHBACHER

5

Distroff, le 10 AOUT 1992

COMMUNE DE DISTROFF 57134



Tél. : 82 56 88 63

Monsieur Henri BELGRADE
49, Promenade du Site
57050 LONGEVILLE LES METZ

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 18 mai 1992, nous sommes en mesure de vous annoncer que dès le mois de septembre 1992, nous engagerons les procédures pour une révision du plan d'occupation des sols de la commune de DISTROFF.

D'autre part, nous pouvons dès à présent vous indiquer les caractères techniques de ce terrain dit " L'ETANG ", à savoir :

- 1) desservi en réseau électrique
- 2) réseau eau sur C.D. 61 , à proximité
- 3) réseau gaz sur C.D. 61 , à proximité
- 4) assainissement sur C.D. 61 , à proximité.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

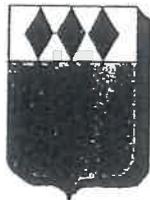
Le Maire :



Y. ASCHBACHER

DISTROFF, le 20 Décembre 1993

COMMUNE DE DISTROFF 57134



Monsieur BELGRADE Henri
49, Promenade du Site
57050 LONGEVILLE LES METZ

Téléphone : 82 56 88 63

Télécopie : 82 56 99 37

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courrier daté du 27 novembre 1993 dans lequel vous évoquez le classement de votre terrain situé au lieu dit "l'Etang".

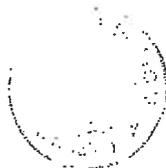
Effectivement et comme vous le soulignez, le P.O.S. de la Commune de DISTROFF est actuellement en cours de révision et votre terrain désigné ci-dessus s'inscrit dans un projet de zone d'activité classé en 1 NAX.

D'autre part, dans votre fiche de présentation, vous faites état d'un terrain "prêt à équiper". Ce que je tiens à vous préciser, c'est que tous les réseaux existants se situent sur la RD 61 excepté l'alimentation électrique qui dessert le Chemin du Moulin Haut.

En l'état actuel aucune extension de réseau à charge de la Commune n'est prévue.

En espérant pleine réussite à votre projet, je vous prie d'agréer, Monsieur BELGRADE, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Maire :



Y. ASCHBACHER

A QUELQUES KILOMETRES DE L'AUTOROUTE A 31

A VENDRE

A DISTROFF

IMPORTANT TERRAIN A USAGE D'ACTIVITES

à vocation industrielle , artisanale ou tertiaire

d'une surface de 4,4 hectares

Une Implantation exceptionnellement desservie :

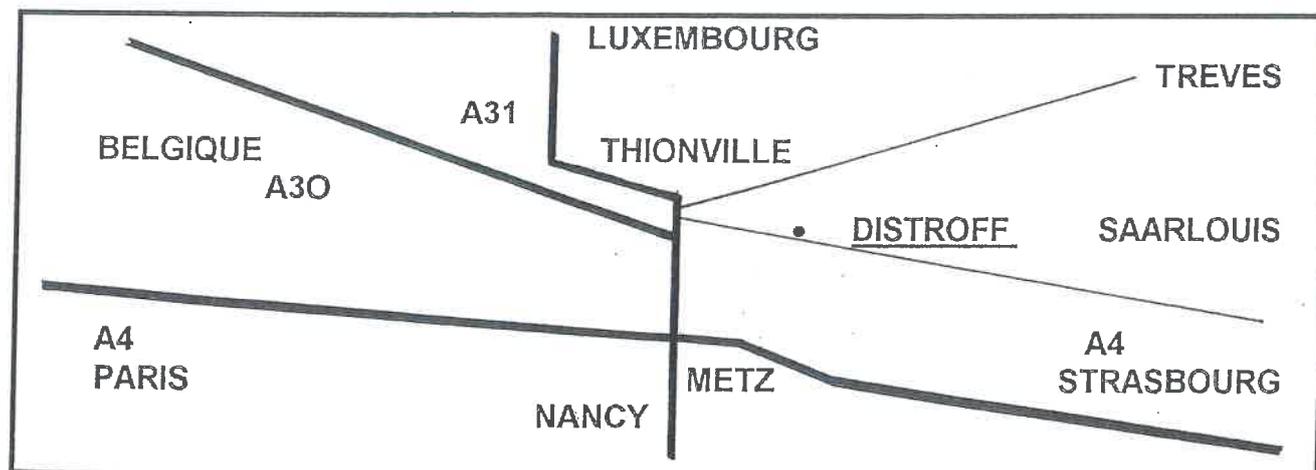
- facilité d'accès par futur contournement de YUTZ
- relié par l'autoroute A 31, au réseau autoroutier européen,
- desservi par un itinéraire hors gel

Un terrain prêt à équiper :

- terrain desservi par les réseaux gaz, eau, électricité, assainissement
- fiscalité locale avantageuse (TP 1993 commune : 5,07)

Avantages :

- possibilités exonération fiscale taxe professionnelle
- possibilités aides publiques : Prime d'Aménagement du Territoire, Aide Régionale à l'Immobilier d'Entreprise, Prime Régionale à la Création d'Entreprise, prêt SODIE, prêt ADEMN...



Contacts :

Mairie de DISTROFF tél : cabinet du Maire 82.56.86.99, secrétariat : 82.56.88.63

Monsieur BELGRADE tél : 87.66.33.18 à Longeville-lès-Metz.



P.L.U. de Distroff - Janvier 2019

Règlement Graphique Hypothèse de travail - Janvier 2019



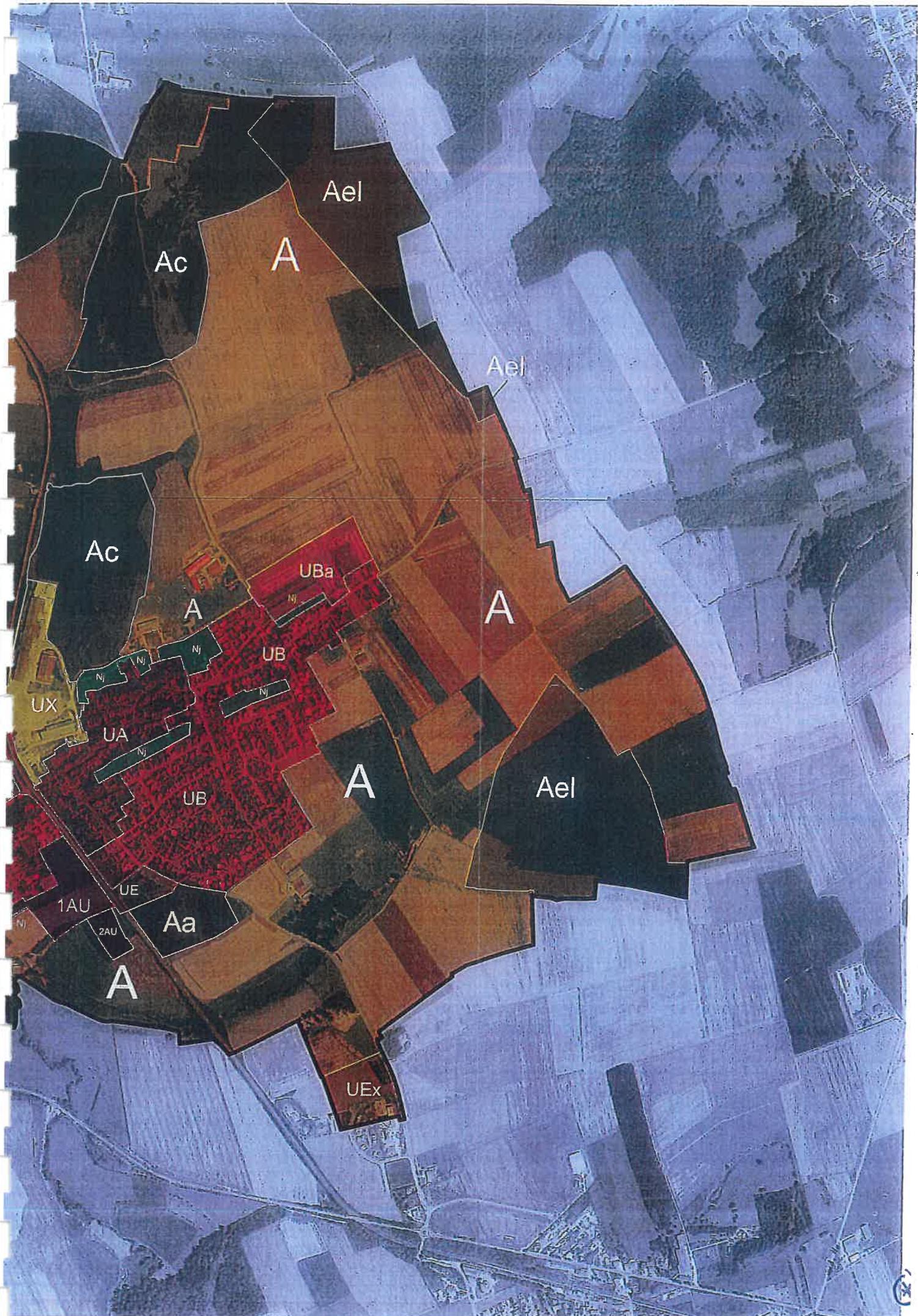
Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
Atelier A4 - architecture et urbanisme durables



Légende

- UA : zone urbaine bâtie en ordre continu (constructions en cœur villageois)
- UB : zone urbaine en ordre discontinu (zone d'extension récente à dominante d'habitat)
- UBa : zone urbaine correspondant à l'écoquartier «A la croisée des Chemins»
- UE : zones urbaine réservée aux équipements publics
- UX : zone urbaine réservée aux activités économiques
- UEX : zone urbaine correspondant à la zone Intercommunautaire Distroff-Metzervisse
- 1AU : zone d'extension urbaine à court terme
- 2AU : zone d'extension urbaine à court terme où les opérations au coup par coup sont autorisées
- 3AU : zone d'extension urbaine à moyen terme
- 4AU : zone d'extension à moyen terme dédiée aux activités économiques

- A : zone agricole
- Aa : zone agricole inconstructible
- Ae : sites des anciennes carrières
- Ael : zone agricole où les éoliennes sont autorisées



Ac

A

Ael

Ael

Ac

UBa

A

A

UB

UX

UA

UB

A

Ael

1AU

UE

Aa

A

2AU

UEx





4

Monsieur Henri BELGRADE
49, Promenade du Site

Longeville les Metz, le 4 juillet 2019

57050 LONGEVILLE LES METZ

Monsieur le Maire
Mairie
De et à

57925 DISTROFF

Cne de DISTROFF (57)
Révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme)
Section 31 Parcelle n° 125
Chemin du Moulin
Propriété de M. Henri BELGRADE
(Envoi en RAR)

Monsieur le Maire,

Suite à :

- constat de la présence en Mairie d'un registre de concertation pour la révision du PLU,
- constat que ce registre ne comporte pas mes courriers envoyés à Monsieur le Maire, en date des 05.09.2018, 19.12.2018 et 27.02.2018, et à ce jour sans réponse,

je me permets de vous envoyer copie de ces courriers en vous demandant qu'ils soient intégrés dans le cahier de concertation afin que Monsieur le Commissaire Enquêteur puisse en tenir compte dans ses appréciations lors de ses conclusions pour l'enquête publique inhérente.

Vous en souhaitant bonne réception,
Et restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires,
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Henri BELGRADE

PJ : 4 copie de mes courriers des 05.09.2018, 19.12.2018 et 27.02.2018.

Pour information, une copie de ce courrier est envoyé par mail à Me Philippe DEZOLT, Avocat et M. Gauthier MOSBACH-HOLEA, Urbaniste.



Madame Gisèle MARHOFFER, née KIEFER,
19, rue du Parc
57925 DISTROFF

à

Mme ou M. le Commissaire enquêteur

Distroff, le 28 mars 2022

Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée Section 36 n°274, située lieudit de la « Cote d'Or », d'une superficie de de 22 a et 13 ca.

Cette parcelle est actuellement classée en zone 2AU du PLU communal en vigueur.

Le projet de PLU soumis à enquête publique déclassé la parcelle en zone A.

Elle se trouve pourtant en contiguïté directe avec un secteur 1AU (parcelles n°70, 71, 72, 73, 74, 77, 270 et 272).

La justification de l'exclusion de ma parcelle de ce secteur 1AU dans le rapport de présentation avance la volonté de la commune de réduire l'impact paysager de la future urbanisation à l'entrée du village par la zone 1AU en préservant les arbres fruitiers existants au bord de la RD56 et en créant une ceinture verte entre 5 et 20 mètres de large (pages 194 et 211 du rapport de présentation).

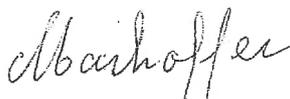
Les arbres fruitiers à protéger sont exclusivement situés sur les parcelles n°276 et 277, lesquelles permettent de préserver un écart supérieur à 20 mètres depuis la RD56.

Ma parcelle, section 36 n°274, ne participe donc pas à l'objectif poursuivi par la commune et peut être rattachée à la zone 1AU.

Je souhaite donc que ma parcelle soit intégrée au secteur 1AU.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Mme Gisèle MARHOFFER



De: cuppari.ernesto@duho-immobilier.com
Envoyé: mardi 26 avril 2022 09:27
À: enquete.publique@mairie-distroff.fr
Cc: 'DUHO IMMOBILIER'; karine.hombourger@century21.fr
Objet: Observations enquête publique projet de révision PLU Distroff
Pièces jointes: Observations DUHO IMMOBILIER Enquête publique PLU DISTROFF.pdf

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Comme suite à notre échange lors de la permanence du 7 avril dernier, nous vous communiquons en annexe une note d'observations, à inclure dans le registre d'enquête, portant sur le projet de révision du PLU de Distroff.

Vous en remerciant par avance,

Bien à vous.

Ernest CUPPARI
Responsable Développement

DUHO IMMOBILIER
Lotisseur - Toutes transactions immobilières
www.duho-immobilier.com

1, Place Marie Louise
57 100 Thionville
Tél : +33 (0)3 82 34 14 18



IMMOBILIER

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE DISTROFF DU 28 MARS AU 29 AVRIL 2022

Le projet de révision du PLU de DISTROFF a été arrêté par délibération du Conseil municipal de DISTROFF en date du 28 juillet 2021, étant observé que la prescription initiale de la révision remonte au Conseil municipal en date du 15 mars 2017.

Ce projet prévoit notamment une réduction conséquente des zones d'extension urbaine qui représentaient 31,12 ha en 2018, contre 4,79 ha dans le présent projet se répartissant en deux zones :

- une zone 1AU de 4,43 ha, au titre de l'extension urbaine
- une zone 1AUa de 0,36 ha, au titre de renouvellement urbain.

Dès lors, **seule la zone dite de la Côte d'Or est classée en zone 1AU au projet de PLU modifié, avec un objectif de construction de 103 logements**, pour une densité de 23 logements à l'hectare imposée par le SCOTAT. Il est à noter que cette zone est **actuellement classée au PLU actuel en zone 2AU**, avec une vocation de constructibilité potentielle à moyen terme et une valeur vénale bien moindre que dans l'optique d'un classement en zone 1AU.

Etant intéressés par le développement de ce site, à vocation d'habitation, qui rentre parfaitement dans notre cœur de métier de développeur et aménageur foncier depuis une trentaine d'années, nous avons tenté de prendre rendez-vous avec la Maire de la Commune en début d'année 2021.

Or, nos différentes tentatives de prise de contact avec la Municipalité sont restées vaines, savoir :

- rendez-vous du 18 avril 2021 à 9h, annulé par les services de la mairie, sans motif
- notre courrier du 25 mai 2021, sollicitant un rendez-vous, resté sans réponse
- courrier de notre partenaire NEXITY du 25 mai 2021, resté également sans réponse

IMMOBILIER

-notre courrier, en lettre recommandée avec accusé de réception, resté également sans réponse.

Suite à l'affichage en mairie de DISTROFF des plans du futur PLU modifié, le 15 juillet 2021, n'ayant aucun retour du Maire, nous avons décidé de nous adresser directement à certains propriétaires fonciers de la future zone 1AU.

Et nous avons découvert tout un système d'influence, de favoritisme et de spéculation orchestré par le Maire, bien en amont de la délibération du 28 juillet 2021 arrêtant le projet de PLU révisé.

En effet, deux propriétaires nous ont indiqué avoir subi **des pressions verbales et téléphoniques du Maire, demandant aux propriétaires de signer des engagements de vente uniquement avec la Société ESPACE & RESIDENCE**, dirigée par Yannick SCHROEDER, qui a missionné la Société MAURICE JOB IMMEUBLES pour obtenir la maîtrise foncière de l'opération.

Le Maire a ainsi démarché les propriétaires pour le compte desdites Sociétés, bien avant la décision du Conseil municipal arrêtant le projet de PLU révisé, en écartant ipso facto tous les autres acquéreurs potentiellement intéressés, tels que DUHO IMMOBILIER, NEXITY, DELT AMENAGEMENT, LOTILOR et autres.

Tout ceci se trouve clairement corroboré par un mail de Frank JOB, Dirigeant de MAURICE JOB IMMEUBLES, en date du 19 juillet 2021, qui informe deux propriétaires fonciers de sa proposition d'acquisition de leurs parcelles, en précisant expressément qu'il disposait d'ores et déjà de la maîtrise foncière de plus de 2/3 de la surface globale par le biais de compromis de vente signés.

En d'autres termes, cela confirme que cette Société est intervenue dès 2020 pour démarcher les propriétaires, avec la complicité du Maire, pour obtenir la maîtrise foncière de terrains classés agricoles, en zone 2AU, dans la perspective d'une future révision du PLU, alors qu'aucune décision en ce sens n'avait été prise encore par le Conseil municipal.

Cette spéculation malhonnête a été menée, au détriment des intérêts des propriétaires fonciers et des opérateurs concurrents, évincés par les manoeuvres du Maire, bien évidemment sur la base de valeurs d'acquisition de

IMMOBILIER

l'ordre de 5 000 € l'are, bien inférieures aux valeurs de marché correspondant à environ 8 000 € l'are, pour des terrains classés en zone 1AU.

Un autre propriétaire foncier de cette zone nous a écrit, par une correspondance du 1^{er} novembre 2021, qu'il avait signé un compromis de vente notarié avec l'un de nos concurrents (en l'occurrence ESPACE & RESIDENCE), alors que là aussi le terrain était encore classé en zone inconstructible (2AU) et qu'aucune enquête publique n'était encore envisagée pour la révision du PLU.

Nous déplorons tout ce système d'influence et de favoritisme qui mène à un monopole d'un seul opérateur et cause un préjudice certain à tous les propriétaires fonciers et aux opérateurs aménageurs concurrents qui se trouvent empêchés d'intervenir et de formuler leurs offres d'acquisition, tel que cela devrait être possible dans un marché de concurrence normal et sain.

Une plainte pénale est en cours de dépôt afin d'assainir cette situation qui n'a que trop duré dans la région.

Le 26/04/2022



DUHO Immobilier
1 place Marie-Louise
57100 THIONVILLE
Tél. 03 82 34 14 18 - Fax 03 82 50 07 40
www.duho-immobilier.com

De: Sophie MARQUES <s.marques@drouot-avocats.fr>
Envoyé: mardi 12 avril 2022 13:24
À: enquete.publique@mairie-distroff.fr
Objet: OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE PLU
Pièces jointes: OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE V FINALE-421544.pdf

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance des observations jointes de la société DUHO IMMOBILIER et d'accuser réception du présent email.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Sophie MARQUES
Avocat associé

Drouot
avocats 

8, rue Drouot 75009 Paris
Tél. 01 44 82 73 82
Fax 01 40 26 41 51
s.marques@drouot-avocats.fr

PARIS

Bernard MANDEVILLE
Associé gérant

Claudine COUTADEUR
Alexandre DAZIN
Florian de MASCUREAU
Benoît SEVILLIA
Marie SOYER
Sophie MARQUES
Lucille TEBOUL
Yves LACHAUD
Ancien membre du Conseil de l'Ordre
Avocats associés

Patricia FRANC
Lucile PAVEC
Anaïs BERTIAUX
Juliette DUBOIS
Simon MOINS
Ophélie MONNIER
Eve AUBISSE
Manon REYNIS
Julien DUBARRY
Avocats à la Cour

BORDEAUX

Anne-Sophie VARGUES
Avocat associée

Juliette BUREAU SIMONPIETRI
Aliénor du FOUSSAT
Camille CROYERE
Henri VERCASSON
Mélalen TROTTA
Laurie MALARTIC
Alexia LIOTARD
Avocats à la Cour

Alliance Drouot **Juris**

PARIS

Boissieu
avocats

Thierry de BOISSIEU
Avocat associé

BOURGES

TerraJuris
avocats

Marie MANDEVILLE
Avocat associée

Camille WAUTIER
Avocat à la Cour

Chloé BARAILLE
Juriste

COMMUNE DE DISTROFF
Monsieur le Commissaire enquêteur
3 rue de l' Eglise
57925 DISTROFF
FRANCE

Paris, le mardi 12 avril 2022

Par email : enquête.publique@mairie-distroff.fr

Aff. : HOMBOURGER / PLU DISTROFF
N/réf. : 621048 SMA/SMA
V/réf. : ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION DU PLU DE DISTROFF

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous en qualité de Conseil de la société DUHO IMMOBILIER, société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thionville sous le numéro 389 477 365, dont le siège social est situé 1 place Marie Louise à THIONVILLE (57100).

Messieurs HOMBOURGER (gérant de la SARL) et CUPPARI (responsable développement) se sont d'ores et déjà déplacés à la permanence du 7 avril 2022 et vous ont fait part de vive voix de leurs observations (brièvement retranscrites dans le registre) qu'ils entendent reprendre ci-après.

1) Sur la réduction des zones d'urbanisation future

Il ressort tout d'abord du projet de PLU arrêté que la zone d'urbanisation future (1AU et 2AU) a été drastiquement réduite par rapport au PLU précédent passant de 31,30 ha à 4,43 ha :

Précédent document d'urbanisme	Projet de PLU
Zones 1AU : 16,43 ha	Zones 1AU : 4,43 ha
Zones 1AUe : 3,74 ha	Zones 1AUe : 0,00 ha
Zones 2AU : 11,13 ha	Zones 2AU : 0,00 ha
Total AU : 31,30 ha	Total AU : 4,43 ha

+ 0,36 ha Zone 1AUa renouvelé urbain

(Extrait du rapport de présentation – page 173)

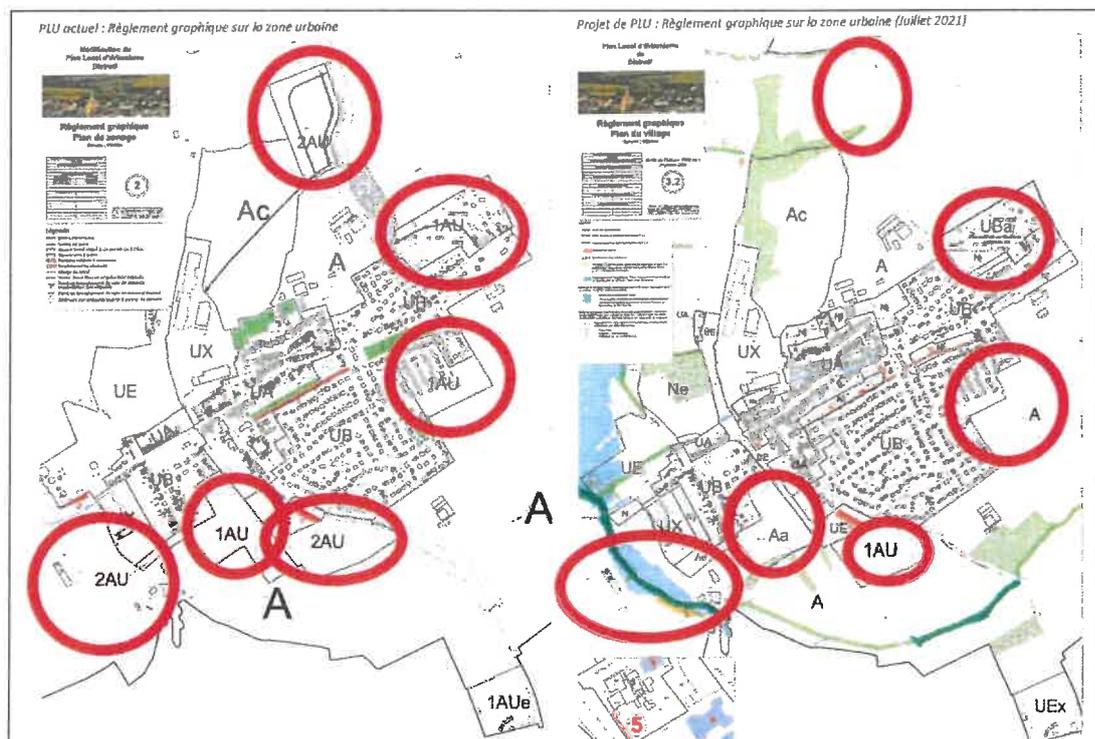
Drouot Avocats

Société Civile Professionnelle d'Avocats | SIRET 394 467 427 00024 RCS Paris
Paris : 8 rue Drouot 75009 | Tél. : 01 44 82 73 82 | Fax : 01 40 26 41 51
Bordeaux : 104 Cours du Médoc 33300 | Tél. : 05 35 54 10 70
Bourges : 4 rue Mayet Genetry 18000 | Tél. : 02 48 70 21 04
Courriel : lmca@drouot-avocats.fr
www.lmca-avocats.fr

La comparaison du règlement graphique du précédent PLU et du futur PLU permet de s'apercevoir que :

- La zone 1AU située au Nord-Est de la commune a été classée en zone UBa ;
- La zone 1AU située au Sud de la zone 1AU visée ci-dessus a été classée pour partie en zone UB et pour l'autre zone A ;
- La zone 2AU située au Sud du territoire communal (zone dite de la « Côte d'Or ») a été classée en zone 1AU ;
- Les autres zones 1AU et 2AU de l'ancien PLU ont été quant à elles reclassées en zone A.

En d'autres termes, la seule zone d'urbanisation future maintenue est celle de la Côte d'Or.



(Rapport de présentation – page 175 – annoté par nos soins)

On note en particulier, s'agissant des parcelles reclassées en zone A, que celles qui se trouvent dans le prolongement de la zone UE et de la future zone 1AU de la Côte d'Or sont classées en secteur Aa, le règlement précisant que dans le « secteur Aa correspondant au site de la Côte d'Or, toutes constructions y sont interdites » et que la commune souhaite « en faire une réserve foncière protégée pour une ouverture à l'urbanisation à long terme, à dominante d'habitat ».

Il s'agit donc pour la commune de constituer sur les parcelles classées en zone Aa une réserve foncière en vue de l'extension du futur lotissement de la Côte d'Or. En d'autres termes, alors qu'il est avéré que ces parcelles ont vocation à être bâties, elles sont rendues complètement inconstructibles par le futur PLU empêchant ainsi la construction de bâtiments agricoles qui pourraient être nécessaires dans le cadre d'une activité agricole et surtout les propriétaires de les vendre au prix du terrain à bâtir qu'elles étaient et redeviendront.

Or tel ne peut être l'objet d'une zone A inconstructible :

« Les requérants font valoir, en outre, que la création d'une zone Ap de 19 hectares sur le territoire de la commune est entachée d'erreur manifeste d'appréciation, le territoire concerné, compte tenu de sa situation à proximité d'espaces construits et des zones d'activités de la commune de Douains, ayant vocation à être urbanisé. Si, selon les indications figurant notamment dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme et du projet d'aménagement et de développement durable, les auteurs du plan ont entendu mettre fin à l'extension de l'urbanisation de la commune en supprimant la zone NA préexistante et en favorisant « le développement en comblement des espaces libres dans le tissu bâti existant », ils ont également précisé que la zone Ap avait « vocation à être utilisée pour le développement N°1602145 7 économique de l'agglomération d'ici quelques années », raison pour laquelle il était nécessaire « de geler toute urbanisation dans [ce] secteur agricole de la commune à enjeux pour l'avenir ». Les précisions ainsi apportées démontrent que la création de la zone Ap n'a pas pour objet d'assurer la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des parcelles et satisfaire aux objectifs rappelés à l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme cité plus haut, mais de permettre l'urbanisation de cette même zone à moyen terme. Dans ces conditions, en incluant ce secteur Ap dans la zone agricole « A », tout en interdisant la construction de bâtiments à vocation agricole dans ce même secteur afin de permettre son ouverture à l'urbanisation à moyen terme, les auteurs du plan local d'urbanisme ont méconnu les dispositions de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme » (TA Rouen, 10 avril 2018, n°1602145).

2) Sur la zone 1AU dite de la Côte d'Or

Ainsi qu'il a été dit, l'unique zone à urbaniser maintenue est celle dite de la Côte d'Or anciennement classée en zone 2AU.

D'une superficie de 4,43 hectares, il s'agit de construire sur cette zone 103 logements répartis entre 40 logements collectifs, 20 maisons en bande, 22 maisons jumelées et 21 maisons isolées.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) explicitant les principes d'aménagement retenus et notamment la densité qui variera

34 logements/ha pour les logements collectifs et 17 logements/ha pour ce qui concerne les maisons :

**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 platages 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	Densité globale sur la zone : 22 logts/ha minimum

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

(OAP – page 4)

Si a priori, le projet n'en est qu'à ses prémises, le PLU n'ayant pas encore été approuvé, il s'avère qu'un aménageur s'est d'ores et déjà manifesté auprès des propriétaires de terrain en vue d'acheter les terrains au prix de la zone 2AU.

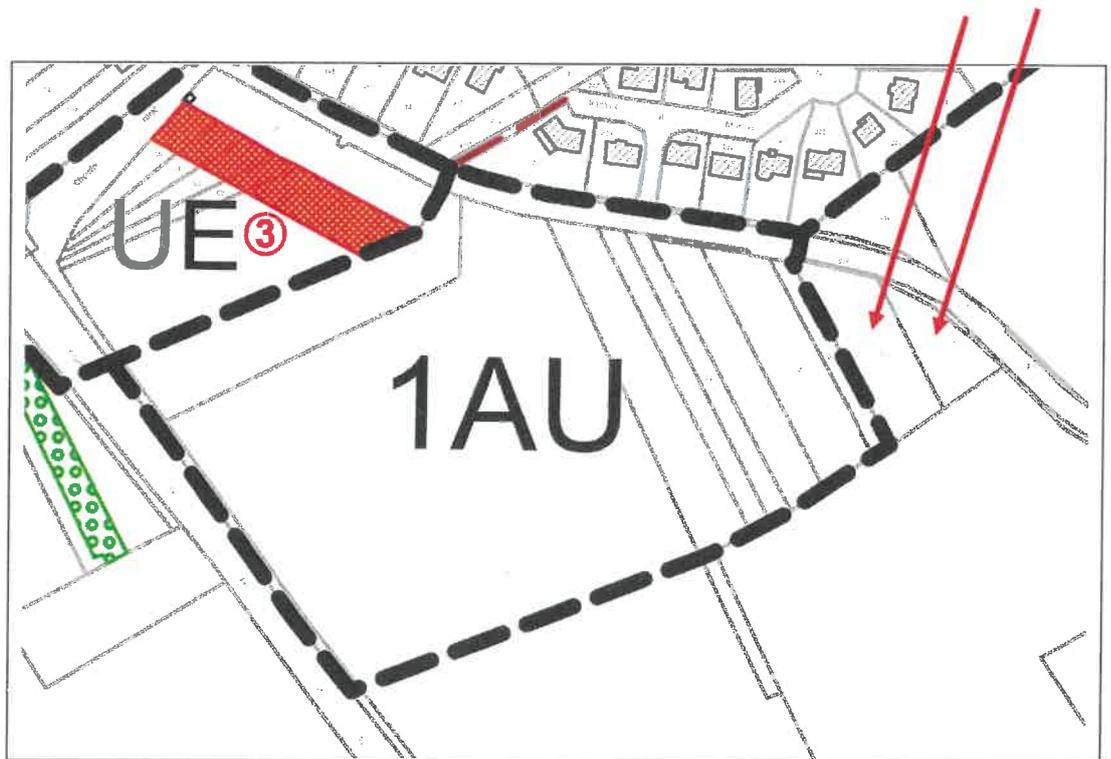
La société ESPACE & RESIDENCE a ainsi missionné la société MAURICE JOB IMMEUBLES pour la maîtrise foncière de la future opération d'aménagement qui s'est targuée, auprès des propriétaires, d'avoir déjà obtenu des accords sur 2/3 de la surface de l'opération.

Pour autant, alors que plusieurs aménageurs, dont la société DUHO IMMOBILIER et la société NEXITY, ont fait part à la mairie de leur intérêt pour les terrains en cause et leur souhait de participer aux projets de la commune, ils n'ont jamais eu de retour à leurs nombreuses sollicitations.

La société DUHO IMMOBILIER qui, faute de retour de la mairie, s'est approchée des propriétaires concernés, a pu apprendre par eux que certains avaient été contactés par le Maire afin de les convaincre de signer des engagements de vente uniquement avec la Société ESPACE & RESIDENCE.

Compte tenu de la réduction notable des zones d'urbanisation future sur le territoire communal et donc des projets d'aménagement, la société DUHO IMMOBILIER regrette que la mairie n'engage pas de procédure d'appel à concurrence en bonne et due forme afin de permettre à tous les acteurs intéressés qui se sont d'ores et déjà manifestés de pouvoir présenter leurs offres.

Elle s'interroge enfin sur les raisons pour lesquelles les parcelles cadastrées section 36 n° 274 et 276, qui étaient, au même titre que les autres, classées en zone 2AU dans l'ancien PLU, ont été exclues de la zone 1AU et reclassées en zone agricole dans le projet de PLU arrêté, ceci au détriment de leurs propriétaires :



(Extrait du règlement graphique -- PLU arrêté)

(
* * *
*

Telles sont les observations qu'appelle de la part de la société DUHO IMMOBILIER le PLU arrêté soumis à enquête publique.

Conformément aux articles R. 123-13 et R. 123-19 du Code de l'environnement, il vous est demandé de bien vouloir examiner les présentes observations et d'y répondre dans votre rapport à venir.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.



Sophie MARQUES

s.marques@drouot-avocats.fr

REÇU LE

21 AVR. 2022

MAIRIE DE DISTROFF

enquete.publique@mairie-distroff.fr

De: ida.dalpoz@laposte.net
Envoyé: mercredi 20 avril 2022 21:05
À: enquete.publique@mairie-distroff.fr
Objet: Observation cf façade sur rue identifiée intéressante

Bonjour,
Propriétaires de la maison située au 68 Grand'Rue à DISTROFF, nous refusons qu'elle soit identifiée "intéressante". En effet cette classification sera un obstacle à sa future vente.
Cordialement.
Madame Mina DALLA POZZA et Monsieur Hervé LAMI