

# Plan Local d'Urbanisme

# // DISTROFF

2.0

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

Approbation du P.L.U par D.C.M du : 28 septembre 2022





# P R E A M B U L E

## MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- ❑ Le PADD est une phase capitale de la maturation du projet des élus pour le développement de leur cité. Aussi est-il élaboré sous leur responsabilité et construit pour servir l’intérêt général de la commune.
- ❑ Elaboré à partir du diagnostic et de l’état initial de l’environnement, le PADD fixe les objectifs d’aménagement et les mesures de protection retenus par les élus dans le cadre de la révision du PLU de la commune. Ce projet suit une logique de développement durable et s’articule autour de trois paramètres : le local, le global et le court-moyen terme. Cette réflexion tente de répondre aux attentes des générations futures tant sur le plan des besoins sociaux, économiques qu’environnementaux.
- ❑ Conformément à l’article L.151-5 du code de l’urbanisme, le PADD 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. Le PADD arrête également les orientations générales concernant l’habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d’énergie, le développement des communications numériques, l’équipement commercial, le développement économique et les loisirs. De plus, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

Ainsi, le PADD définit une **politique d’ensemble** apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic communal.

A Distroff, l’objectif majeur de cette politique est de permettre un **développement harmonieux** en adéquation avec les principes du **développement durable** et le **maintien** des équipements communaux.

Pour atteindre cet objectif, cinq enjeux ont été définis :

- ↳ **Protéger le patrimoine naturel, écologique, agricole et forestier, et valoriser les paysages,**
- ↳ **Maintenir la dynamique démographique tout en maîtrisant l’expansion urbaine,**
- ↳ **Améliorer le cadre de vie par la valorisation du patrimoine urbain et par le maintien d’un bon niveau d’équipements publics,**
- ↳ **Conforter l’activité économique et renforcer le niveau d’équipement commercial et numérique,**
- ↳ **Rééquilibrer les différentes pratiques de déplacements.**

*Certaines actions qui en découlent sont parfois transversales à plusieurs enjeux.  
Ces enjeux ne sont pas classés par ordre de priorité ou d’importance.*

## 1 - Protéger le patrimoine naturel, écologique, agricole et forestier, et valoriser les paysages

### Objectifs :

Le développement de l'habitat pavillonnaire et dans une moindre mesure de l'activité économique depuis les années 1960 ont réduit de façon significative les espaces naturels et agricoles de la commune de Distroff. Il convient donc à présent de préserver les paysages agricoles, éléments forts de l'identité paysagère de la commune, et de les mettre en valeur.

**Le confortement de la « trame verte et bleue » \*** de la commune passera par la réalisation des objectifs suivants :

- ⇒ **Préserver l'intégrité des boisements majeurs**, à la fois les grands massifs (forêt de l'Heiligenwiese et forêt d'Hesperich) et les petits espaces boisés qui constituent la trame verte à l'échelle communale et intercommunale (notamment le long de la Bibiche et de la voie ferrée) ;
- ⇒ **Préserver et développer** les zones de jardins et de vergers en bordure du cœur villageois historique ;
- ⇒ **Préserver et valoriser les éléments de la trame bleue**, en particulier la Bibiche et le ruisseau traversant la commune ;
- ⇒ **Préserver, voire reconstituer les petits corridors écologiques** qui mettent en relation les unités paysagères que sont la forêt, les prairies, les jardins et vergers, les haies en milieux ouverts, etc.
- ⇒ **Mettre à profit les atouts paysagers** en valorisant certains éléments paysagers tels que les sentiers, cours d'eau, forêts, espaces agricoles, etc...
- ⇒ **Réduire la vitesse de consommation des espaces naturels et agricoles** pour les projets d'extensions urbaines à venir,
- ⇒ **Développer les énergies éoliennes** afin de tirer avantages des atouts géographiques de la commune dans ce domaine.
- ⇒ **Créer un champ de panneaux photovoltaïques.**

Ainsi, l'un des principaux enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sera **d'allier développement économique et démographique avec respect de l'environnement écologique, agricole et paysager.**

Les actions suivantes illustrent cet enjeu majeur et permettent de répondre concrètement aux directives du **SCoTAT** (Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Thionvilloise). En effet, ce document localise autour de Distroff des « Forêts constituant la trame verte », ainsi que des « Espaces naturels et ruraux dont la trame et la qualité paysagère sont à préserver » sur le sud du ban communal et des « coupures vertes à préserver ou à restaurer ». Ces directives ont été reprises de la **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)**.

*\* La trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui contribuent à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces, et au bon état écologique des masses d'eau. Les continuités écologiques constituant la TVB comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.*

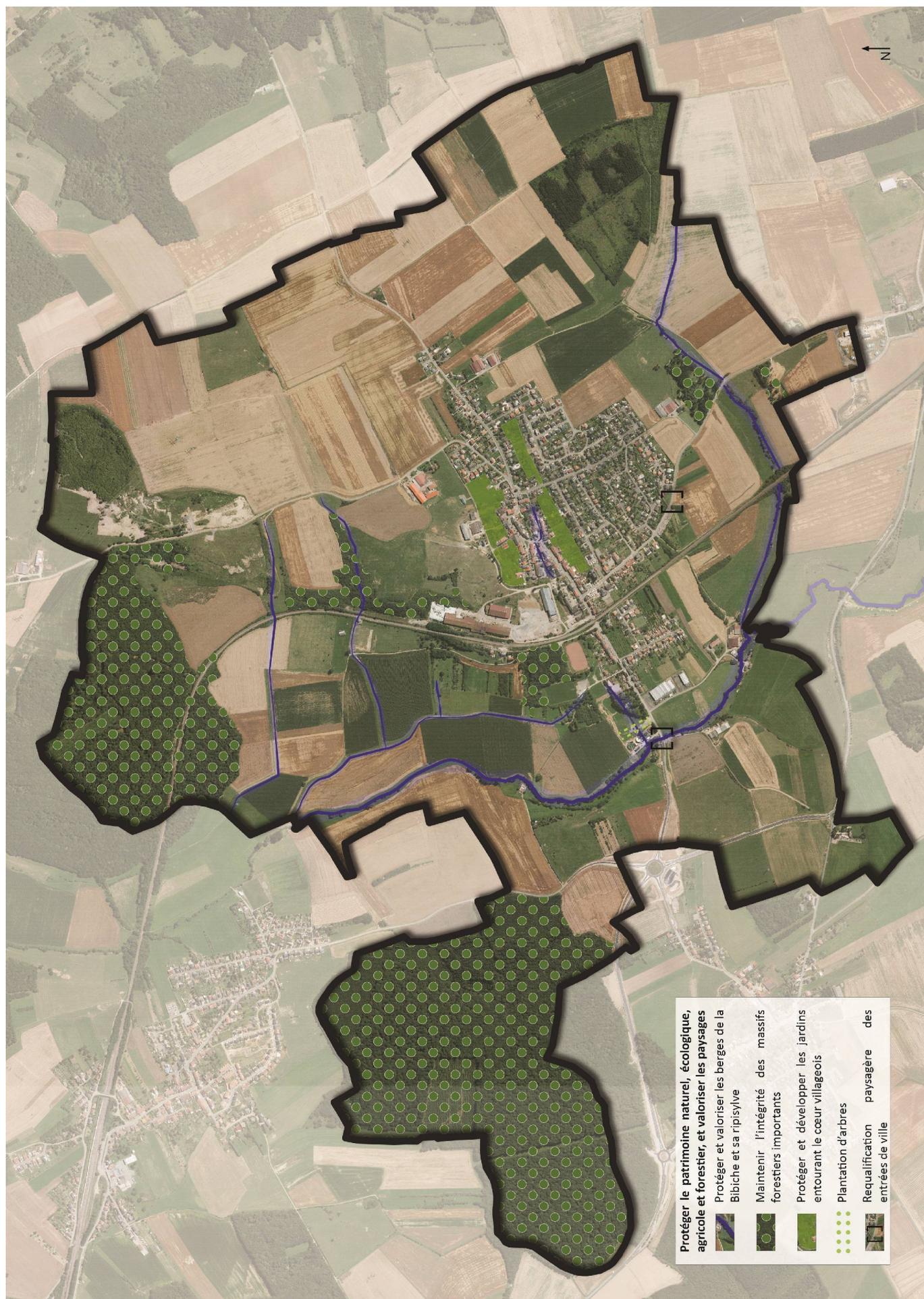
*Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.*

*Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.*

*Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.*

**Actions :**

- **Préserver et renforcer les espaces naturels, agricoles et forestiers de qualité avec l'appui d'une réglementation fine et précise :**
  - Protéger les berges de la Bibiche et sa ripisylve ;
  - Maintenir l'intégrité des massifs forestiers importants car ils participent à la diversité des paysages et assurent une réelle qualité au cadre naturel ;
  - Identification et protection des plantations remarquables ;
  - Préserver l'activité et les espaces agricoles sur le ban communal en limitant les nouvelles expansions urbaines ;
  - Hiérarchiser les dents creuses afin de définir celles qui sont propices à une densification urbaine et celles dont les jardins doivent être préservés comme espaces de respiration en zone urbaine,
  - Permettre l'implantation de ruches aux endroits appropriés.
  
- **Valoriser les éléments naturels et paysagers intéressants :**
  - Valoriser les cheminements et les liaisons douces par un paysagement adapté ;
  - Aménager les abords de certains tronçons de la Bibiche, par exemple en favorisant des aménagements pour la détente (sentier, signalétique, jardin...) avec la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan ;
  - Etudier la mise en valeur du ruisseau traversant le village ;
  - Protéger réglementairement les zones de jardins entourant le cœur villageois et mettre en place une politique permettant leur développement ;
  - Identifier, préserver et planter des arbres sur le ban communal, notamment à proximité du centre canin et de la station d'épuration ;
  - Requalifier de façon paysagère les entrées de ville.
  
- **Intégrer la problématique du développement durable dans les projets :**
  - Améliorer les performances énergétiques des équipements publics : mise à niveau de l'éclairage public au gré des aménagements urbains programmés, rénovation thermique des bâtiments communaux à chaque fois que des travaux d'ampleur sont envisagés, favoriser l'énergie solaire et éolienne ;
  - Encourager les initiatives privées pour la rénovation thermique et pour l'utilisation des énergies propres et renouvelables ;
  - Autoriser le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales ;
  - Mise en place d'un compost communal et favoriser de manière générale le compostage individuel ;
  - Dans les futurs projets d'aménagement, favoriser la diversité architecturale liée à l'utilisation des nouvelles énergies, et imposer une densité de construction pour limiter les déperditions thermiques et freiner l'étalement urbain,
  - Favoriser l'excellence énergétique dans les futurs projets architecturaux et aménagements urbains afin de tendre vers l'autonomie énergétique.



## 2 – Maintenir la dynamique démographique tout en maîtrisant l'expansion urbaine

### Objectif démographique :

La situation géographique sur l'axe Metz – Luxembourg et le cadre agricole de qualité de la commune de Distroff lui confèrent une attractivité en termes de demande de logements. La commune connaît une croissance de sa population de façon presque ininterrompue depuis 1968 avec une très légère baisse de sa population en 1990. Depuis, la commune connaît une croissance stable et régulière (environ 27 nouveaux habitants par an depuis 2008 avec 1541 habitants en 2008, 1773 en 2017 (INSEE) et 1800 en 2020 (commune)). L'objectif de la commune serait de renforcer cette dynamique pour atteindre si possible **une population de 2 100 habitants à échéance de 10 ans** (soit environ + 300 habitants en 2031. La commune de Distroff passerait alors du statut de village au statut de ville.

### Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Afin de préserver la qualité de vie offerte, l'expansion urbaine devra être maîtrisée. Les zones d'urbanisation future s'orienteront donc principalement vers une densification et un regroupement autour du centre du village et des équipements communaux, évitant ainsi un étalement urbain préjudiciable pour l'environnement, mais également pour la vie communale.

Entre 1999 et 2009, 14.53 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés, du fait notamment du développement des zones pavillonnaires et dans une moindre mesure, des activités. Cela équivaut à une artificialisation moyenne de 1.45 ha par an.

Si ce même rythme était maintenu, la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles serait de 14.5 ha supplémentaires à échéance 2031. Or la commune de Distroff souhaite marquer une rupture avec cette forme d'urbanisme très consommatrice d'espace. Ainsi, au total sur la durée du SCoTAT (2020-2035) approuvé le 24/02/2020, **le P.L.U. ne permettra l'ouverture à l'urbanisation que d'environ 4.43 ha soustraits à la zone agricole et 0.36 ha en renouvellement urbain soit 4.79 ha** pour le total des zones 1AU et 1AUa (hors reconversions de terrains industriels, toutes destinations confondues) ce qui représente une **réduction d'environ 69 % de la vitesse d'artificialisation des sols** naturels et agricoles (*pour information, l'objectif global à l'échelle du SCoTAT est de 49%*).

### Objectif « habitat » :

L'offre nouvelle de logements devra être diversifiée pour permettre à la fois d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées (en termes d'accessibilité et de localisation proche des commerces et services) et aux jeunes ménages, afin de les maintenir dans la commune. Distroff devra donc **proposer un « parcours résidentiel complet »** qui va du logement social à l'accession à la propriété en passant par des logements locatifs. Les typologies de logements devront également être variées de par leur taille et leur répartition entre habitat individuel, habitat intermédiaire et habitat collectif.

D'un point de vue quantitatif et sur la durée du PLU, une densification est possible à l'intérieur du tissu urbain existant. Ce potentiel de densification est de l'ordre d'une quarantaine de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dont seulement la moitié pourrait être réellement construit. En raison de ce potentiel insuffisant au regard de l'objectif démographique, une urbanisation en extension sera nécessaire avec une production de logements au minimum d'environ 105 logements (zones 1AU et 1AUa).

Ces projets seront réalisés en concertation avec la profession agricole.

**Actions :**

- Afin d'atteindre les objectifs de développement démographique et par souci de préservation de l'enveloppe urbaine, ont été définis :
  - un secteur de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat, jouxtant la Cour du Château, en plein cœur du village ;
  - un secteur d'urbanisation à vocation principale d'habitat dit de « la Côte d'Or », situé en entrée sud de Distroff entre la RD56 et la voie ferrée. 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.

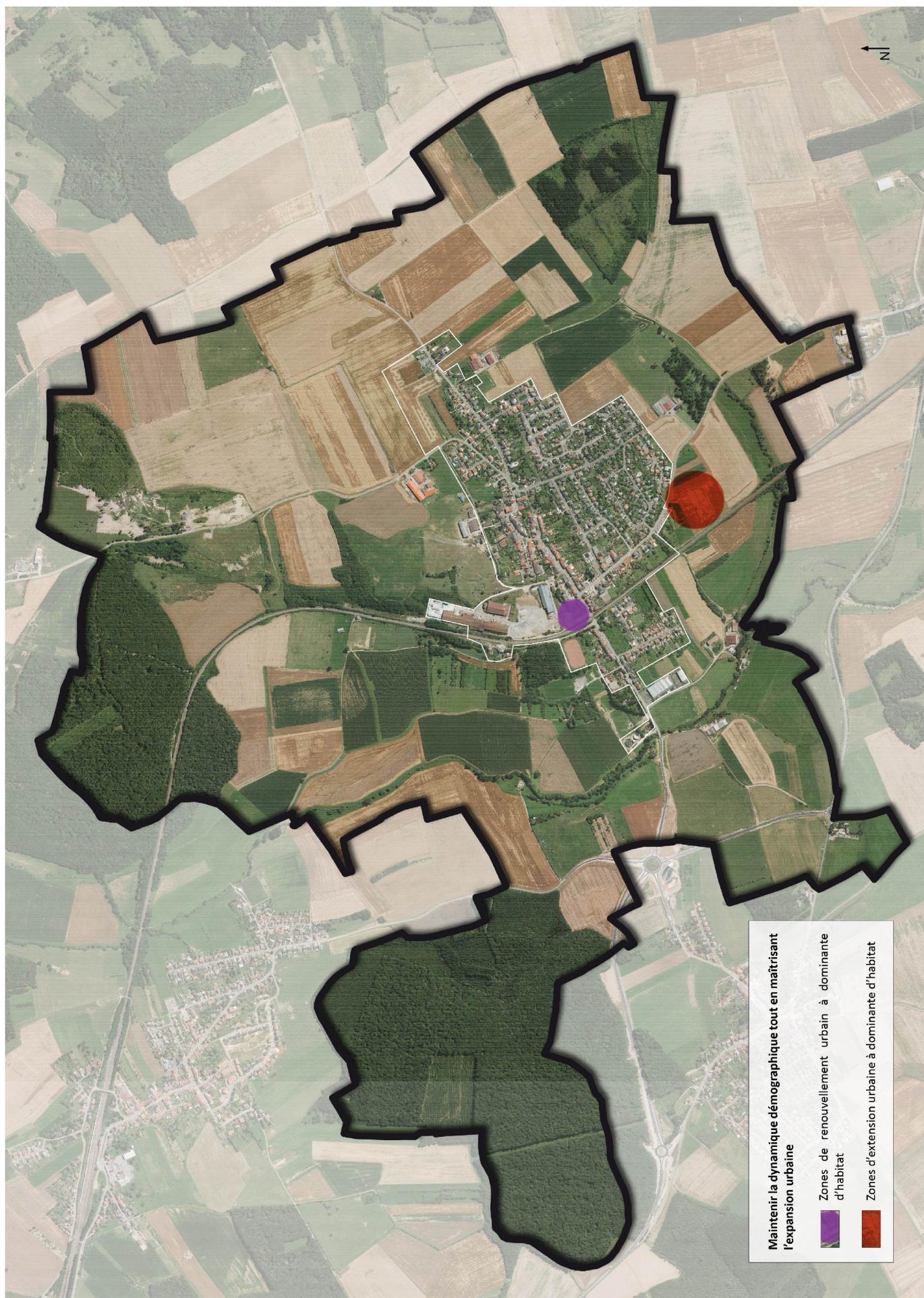
**Ainsi, les objectifs de développement de l'habitat pourront être atteints tout en permettant un développement urbain cohérent en continuité du tissu urbain et proche du cœur du village afin de pouvoir participer pleinement à la vie de la commune.**

- **Mener une politique volontariste** pour le développement d'une offre variée de logements :
  - Dans les zones déjà urbanisées tout comme dans les futurs projets d'aménagement, favoriser la mixité sociale et urbaine en proposant des logements adaptés aux personnes âgées (de plain-pied par exemple), aux jeunes actifs, aux ménages à revenus modestes, ...
  - Trouver un équilibre entre l'offre d'accession à la propriété et l'offre locative,
  - Trouver un équilibre entre les types de logements (taille, accessibilité),
  - Respecter un équilibre avec la capacité d'accueil des équipements communaux.

La densification de l'aire urbaine et le choix d'imposer plus de mixité urbaine au sein de la nouvelle zone d'extension seront deux leviers essentiels qui permettront la réalisation de cette action.

- **Poursuivre une politique foncière** adaptée, menée par la commune, afin de lui permettre d'être un acteur dynamique de la maîtrise et du développement de l'urbanisation.
- **Mener une politique de préservation et de réhabilitation de l'habitat ancien :**
  - Engager une politique de réhabilitation de l'habitat y compris social sous l'aspect réduction de la consommation énergétique ;
  - Favoriser le respect du bâti ancien, notamment lors de la rénovation par l'identification du patrimoine remarquable et par une réglementation adaptée ;
  - Rendre le permis de démolir obligatoire pour les bâtiments du cœur villageois ;
  - Préserver les caractéristiques des villages lorrains (usoirs, village-rue, ...).

Ces projets seront réalisés en concertation avec la profession agricole.



### **3 – Améliorer le cadre de vie par la valorisation du patrimoine urbain et par le maintien d'un bon niveau d'équipements publics**

#### **Objectif :**

Distroff présente un patrimoine urbain et architectural intéressant bien qu'actuellement peu lisible, il convient de le préserver et de le mettre en valeur. Ces éléments ont vocation à interagir à nouveau avec le village car ils sont une composante indissociable de son identité.

La commune est riche de nombreux équipements mais également d'une vie associative foisonnante qu'il conviendra de pérenniser, notamment par l'intégration régulière et progressive des nouveaux habitants.

#### **Actions :**

- **Requalifier les principaux espaces publics :**
  - La Cour du Château : réorganisation des flux ;
  - La Cour du Vieux Château : préservation des éléments remarquables ;
  - Le parc municipal à l'ouest de la commune ;
  - Les différentes places et placettes, notamment à proximité des grands axes de circulation et des équipements.
  
- **Valoriser et préserver le patrimoine bâti en :**
  - Protégeant le patrimoine civil et le petit patrimoine rural, notamment par le biais du règlement ;
  - Préservant et valorisant les différents Bildstock et calvaires présents sur le ban communal ;
  - Mettant en place une réglementation spécifique aux différentes structures urbaines propres à certaines périodes historiques ;
  - Mettant en place une identification des façades intéressantes de la commune associée à une réglementation spécifique propre à certaines typologies architecturales liées aux périodes historiques successives ;
  - Préservant l'église comme repère visuel vertical par un contrôle des hauteurs du bâti environnant.
  
- **Conforter le bon niveau d'équipements et de services à caractère public :**
  - Requalification de l'ancienne entrée de l'usine CEDEST ;
  - Réorganiser les équipements publics de proximité en fonction des besoins au sein du village ;
  - Poursuivre les efforts d'aménagement de ces équipements publics par rapport à l'accessibilité aux P.M.R. ;
  - Favoriser les initiatives privées en matière d'accueil de la petite enfance (micro-crèches, crèche) et des personnes âgées ;
  - Maintenir et développer le tissu associatif existant tout en renforçant le développement intergénérationnel.

## 4 – Conforter l'activité économique et renforcer le niveau d'équipement commercial et numérique

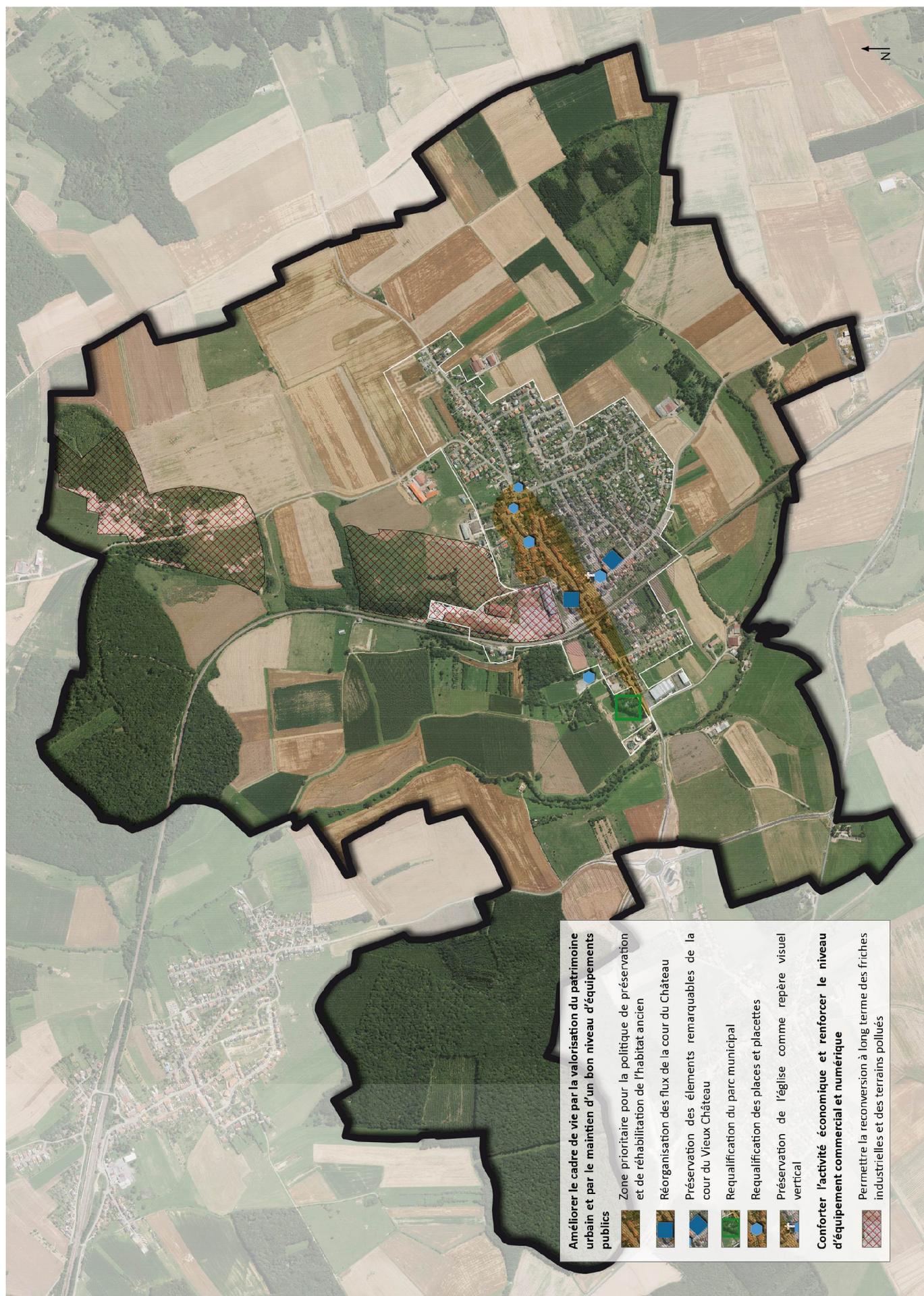
### Objectifs :

Le développement économique de la commune de Distroff doit se lire à une échelle intercommunale qui s'inscrit dans un contexte plus global. La communauté de communes de l'Arc Mosellan possède la compétence dans le domaine du « développement économique » et doit à ce titre déterminer les secteurs les plus judicieux pour développer des zones d'activités.

Cependant, la commune de Distroff possède deux zones dédiées aux activités économiques mais aussi quelques services et commerces de proximité, qu'il conviendra de conforter et de renforcer.

### Actions :

- **Soutenir et conforter le commerce de proximité et les services** en facilitant leur implantation et leur développement par un règlement adapté en zones urbaines ;
- **Conforter les zones d'activités existantes** (parc d'activités du Moulin Haut et zone industrielle des Carrières) tout en limitant et circonscrivant les flux et activités qui pourraient être sources de contraintes et de nuisances pour leur voisinage ;
- **Intégrer** au mieux les zones d'activités dans le tissu urbain ;
- **Permettre** la reconversion sur le long terme des friches industrielles et des terres polluées par un règlement adapté ;
- **Valoriser** le marché paysan hebdomadaire ;
- **Conforter** les activités agricoles sur la commune ;
- **Favoriser** le déploiement de la fibre optique pour améliorer l'accès aux réseaux de communication numériques (programme communautaire engagé sur tout le territoire de la communauté de communes).



## 5 – Rééquilibrer les différentes pratiques de déplacements

### **Objectif :**

Les réflexions menées dans le cadre d'une modification des pratiques de déplacements imposent d'explorer de nouvelles pistes d'alternatives à l'utilisation systématique des véhicules motorisés. L'objectif est de faciliter et d'encourager ces déplacements doux à travers le tissu urbain en améliorant, en pérennisant et en complétant les sentiers piétons existants. Il s'agit de créer un maillage plus fin, pour une circulation plus fluide et efficace.

En parallèle, une restructuration des logiques de stationnement est indispensable pour reconquérir l'espace public, en particulier dans le centre ancien.

### **Actions :**

#### ▪ **Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture :**

- Améliorer la qualité urbaine et la sécurité piétonne, en particulier le long des grands axes et à proximité des équipements ;
- Renforcer les infrastructures supports des déplacements doux au sein de l'enveloppe urbaine et au-delà, notamment par la mise en place du plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnée (PDIPR) ;
- Favoriser la création d'un cheminement piéton et cycliste sécurisé entre Distroff et Metzervisse et entre Distroff et Kuntzig, et donc l'interconnexion entre les deux EPCI voisins (la centralité urbaine territoriale) et la Voie Bleue ;
- Soutenir les initiatives en faveur des déplacements cyclistes urbains et interurbains ;
- Favoriser l'électromobilité par l'implantation de stations de recharge ;
- Œuvrer pour la remise en place d'un arrêt ferroviaire de la ligne Thionville-Bouzonville (étude à lancer auprès de la SNCF et du Conseil Régional) ;
- Favoriser la pratique du covoiturage et de l'autopartage par la création de parkings dédiés ;
- Soutenir les initiatives en faveur des transports en commun interurbains et transfrontaliers (bus ville à ville par exemple) ;

#### ▪ **Répondre au besoin de stationnement :**

- Dans le centre ancien (poches de stationnement à aménager...)
- A proximité des équipements communaux ;
- Favoriser la réhabilitation et la densification du bâti ancien par une politique de stationnement adaptée.

Ces projets seront réalisés en concertation avec la profession agricole.

