

# Plan Local d'Urbanisme

# // DISTROFF

1.0

## Rapport de présentation

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



Extrait IGN



Image aérienne





# SOMMAIRE

## 1 - PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC COMMUNAL 13

<b>1 - 1 Présentation générale</b>	<b>14</b>
1 - 1 - 1 Situation géographique et cadre administratif	14
1 - 1 - 2 Intercommunalité	17
1 - 1 - 3 Cadre juridique supra-communal du PLU	18
<b>1 - 2 Synthèse analyse milieux physiques, occupation des sols, milieux naturels</b>	<b>36</b>
<b>1 - 3 Synthèse analyse socio-économique</b>	<b>40</b>
1 - 3 - 4 La population	40
1 - 3 - 5 Le parc de logements	40
1 - 3 - 6 La vie économique	40
<b>1 - 4 Synthèse analyse urbaine</b>	<b>42</b>

## 2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTION DANS L'ENVELOPPE BATIE 47

<b>2 - 1 Évolution de la consommation des espaces</b>	<b>49</b>
<b>2 - 2 Maîtrise de la consommation d'espace</b>	<b>50</b>
<b>2 - 3 Enveloppe urbaine et potentiel de renouvellement urbain</b>	<b>54</b>
2 - 3 - 1 Généralités	54
2 - 3 - 2 Potentiel de renouvellement urbain à Distroff	56

## **3 - PROJET COMMUNAL ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 61**

<b>3 - 1 Le PLU en 2018</b>	<b>62</b>
<b>3 - 2 Le projet communal de PLU</b>	<b>64</b>
<b>3 - 3 Habitat et démographie</b>	<b>66</b>
3 - 3 - 1 Objectif démographique	66
3 - 3 - 2 Compatibilité avec le SCoTAT	67
<b>3 - 4 Équipements et services</b>	<b>68</b>
<b>3 - 5 Économie</b>	<b>70</b>
<b>3 - 6 Cadre de vie</b>	<b>70</b>

## **POUR ETABLIR L'OAP**

**73**

<b>4 - 1 Les orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>75</b>
<b>4 - 2 Le site de la Côte d'Or</b>	<b>76</b>
4 - 2 - 1 L'hypothèse d'aménagement	76

<b>5 - 1 Zone U</b>	<b>80</b>
5 - 1 - 1 Section I	80
5 - 1 - 2 Section II	80
5 - 1 - 3 Section III	82
<b>5 - 2 Zone Ux</b>	<b>83</b>
5 - 2 - 1 Section I	83
5 - 2 - 2 Section II	83
5 - 2 - 3 Section III	83
<b>5 - 3 Zone 1AU</b>	<b>84</b>
5 - 3 - 1 Section I	84
5 - 3 - 2 Section II	84
5 - 3 - 3 Section III	85
<b>5 - 4 Zone A</b>	<b>85</b>
5 - 4 - 1 Section I	85
5 - 4 - 2 Section II	86
5 - 4 - 3 Section III	86
<b>5 - 5 Zone N</b>	<b>87</b>
5 - 5 - 1 Section I	87
5 - 5 - 2 Section II	87
5 - 5 - 3 Section III	87

## 6 - MISE EN ŒUVRE DU PLU

89

<b>6 - 1 Effets du projet d'urbanisme sur l'environnement</b>	<b>90</b>
6 - 1 - 1 Les zones urbanisées	90
6 - 1 - 2 Les zones à urbaniser à court et à long terme	91
6 - 1 - 3 Les zones agricoles	92
6 - 1 - 4 Les zones naturelles	92
<b>6 - 2 Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000</b>	<b>93</b>
<b>6 - 3 Compatibilité du PLU avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse</b>	<b>94</b>
<b>6 - 4 Moyens d'actions et d'accompagnement</b>	<b>96</b>
6 - 4 - 1 Actions sur le bâti et les espaces publics	96
6 - 4 - 2 Projets d'équipements communaux	97
6 - 4 - 3 Actions pour la qualité du cadre de vie	98
6 - 4 - 4 Actions sur les extensions urbaines	99
6 - 4 - 5 Actions économiques	100
6 - 4 - 6 Actions sur le cadre naturel et l'environnement	100

## 7 - TABLEAU DES SURFACES

103



<b>8 - 1 Analyse milieux physiques</b>	<b>110</b>
8 - 1 - 1 Climat et énergie	110
8 - 1 - 2 Relief et hydrologie	116
8 - 1 - 3 Géologie	118
<b>8 - 2 Analyse occupation des sols</b>	<b>120</b>
8 - 2 - 1 Prairies et cultures	122
8 - 2 - 2 Bois et forêts	123
8 - 2 - 3 La ripisylve	123
8 - 2 - 4 Les zones de jardins et de vergers	124
8 - 2 - 5 Paysage et organisation	124
<b>8 - 3 Analyse milieux naturels</b>	<b>126</b>
8 - 3 - 1 Trames verte et bleue à l'échelle communale	126
8 - 3 - 2 Orientations du SCoT sur le territoire communal - TVB	128
8 - 3 - 3 Les trames vertes et bleues (SRCE)	131
8 - 3 - 4 Zones humides	132
8 - 3 - 5 Sites écologiquement riches	134
<b>8 - 4 Risques et nuisances</b>	<b>136</b>
8 - 4 - 1 La prévention des risques, sols, sous-sols et déchets	136
8 - 4 - 2 Plans de Prévention des Risques et Plans Particuliers d'Intervention	144
8 - 4 - 3 Autres risques et nuisances	145

<b>8 - 5 Analyse démographique et socio économique</b>	<b>147</b>
8 - 5 - 1 La population	147
8 - 5 - 2 La vie économique et sociale	155
<b>8 - 6 Caractéristiques du parc de logements et de son évolution</b>	<b>175</b>
8 - 6 - 1 Evolution du nombre de logements	175
8 - 6 - 2 Age du bâti	177
8 - 6 - 3 Confort des logements	178
8 - 6 - 4 Catégories et types de logements	178
8 - 6 - 5 Répartition des logements selon le statut d'occupation	180
8 - 6 - 6 Parc locatif social	181
8 - 6 - 7 Gens du voyage	181
8 - 6 - 8 Perspectives d'évolution du nombre de logements	181
<b>8 - 7 Analyse urbaine</b>	<b>186</b>
8 - 7 - 1 Evolution urbaine	186
8 - 7 - 2 Typomorphologie	202
8 - 7 - 3 Réseau viaire	212
8 - 7 - 4 Entrées de ville	216
8 - 7 - 5 Espaces à caractère public	220
8 - 7 - 6 Patrimoine architectural	222
<b>8 - 8 Réseaux et services</b>	<b>230</b>
8 - 8 - 1 Eau et assainissement	230
8 - 8 - 2 Traitement des déchets	232
8 - 8 - 3 Le numérique	233

<b>8 - 9 Transports et déplacements</b>	<b>233</b>
8 - 9 - 1 Les déplacements	233
8 - 9 - 2 Migrations pendulaires entre 2009 et 2014	235
8 - 9 - 3 Stationnement	236
8 - 9 - 4 Transports en commun	238
<b>8 - 10 Servitudes</b>	<b>239</b>
8 - 10 - 1 La protection de l'environnement	239
8 - 10 - 2 La préservation du patrimoine	239
8 - 10 - 3 Les servitudes d'utilité publique (SUP)	240





## 1 - PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

# COMMUNE DE DISTROFF

Superficie : 7.93 km<sup>2</sup>

Nombre d'habitants en 2017  
(source INSEE) : 1 773 habitants

Structure intercommunale :

Communauté de Commune de l'Arc Mosellan

Arrondissement : Thionville

Densité de la population en 2017

(Source INSEE) : 223.6 hab/km<sup>2</sup>

Canton : Metzervisse

## 1 - 1 Présentation générale

### 1 - 1 - 1 Situation géographique et cadre administratif

Distroff est une commune située au nord du département de la Moselle. La commune est située à environ 7.5 km au sud-est par rapport à Thionville. Elle fait partie de l'arrondissement de Thionville et du canton de Metzervisse. Le territoire communal est limitrophe des communes suivantes :

- Stuckange à l'ouest,
- Volstroff au sud-ouest,
- Metzervisse au sud,
- Inglinge à l'est,
- Elzange au nord-est,
- Valmestroff au nord,
- Kuntzig au nord-ouest.

Sa localisation lui permet de profiter d'une position géographique avantageuse à la proximité directe de Thionville et des grands axes de communication, notamment vers Metz au sud et le Luxembourg au nord.

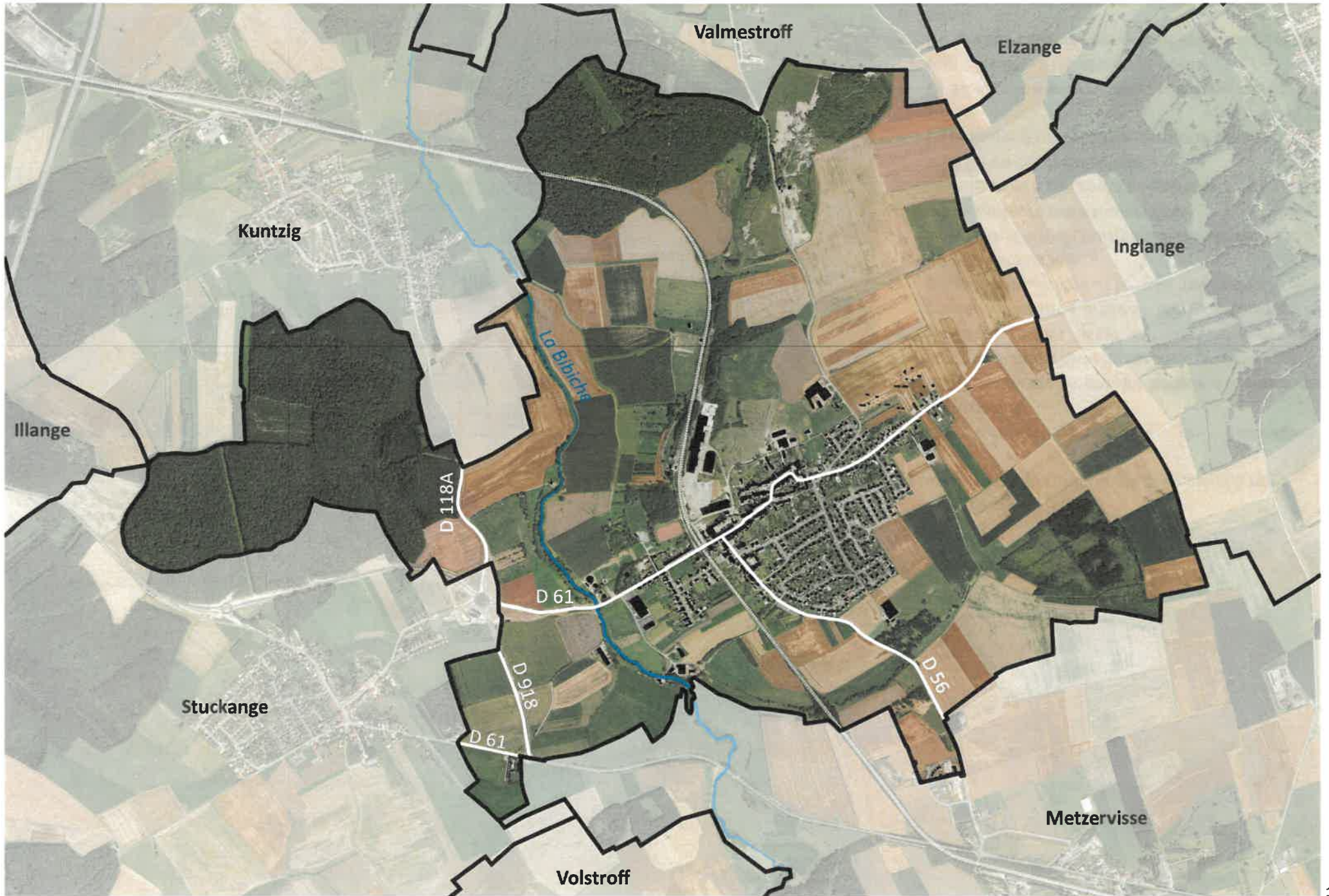
Le territoire a une morphologie plutôt regroupée en s'étendant d'environ 4.5 km d'est en ouest et de 3 km de nord au sud. Sa superficie est d'environ 7.93 km<sup>2</sup> pour une population de 1 773 habitants en 2017 (INSEE 2017). Il présente une densité de 223.6 hab/km<sup>2</sup> qui est supérieure à celle du département de la Moselle qui est de 167.9 hab/km<sup>2</sup> en 2018.

### Axes de communication

Le tissu urbain de la commune de Distroff est traversé par deux routes départementales se croisant en cœur de village. La première, la RD 61, traverse la ville d'est en ouest et relie Rettel à Guénange. La seconde est la RD 56 permettant de relier Luttange à Basse-Ham sur un axe nord-sud.

Un axe ferroviaire coupe également le ban communal en deux, selon un axe nord-sud. La voie ferrée n'est plus utilisée pour le transport de personnes depuis 2016.







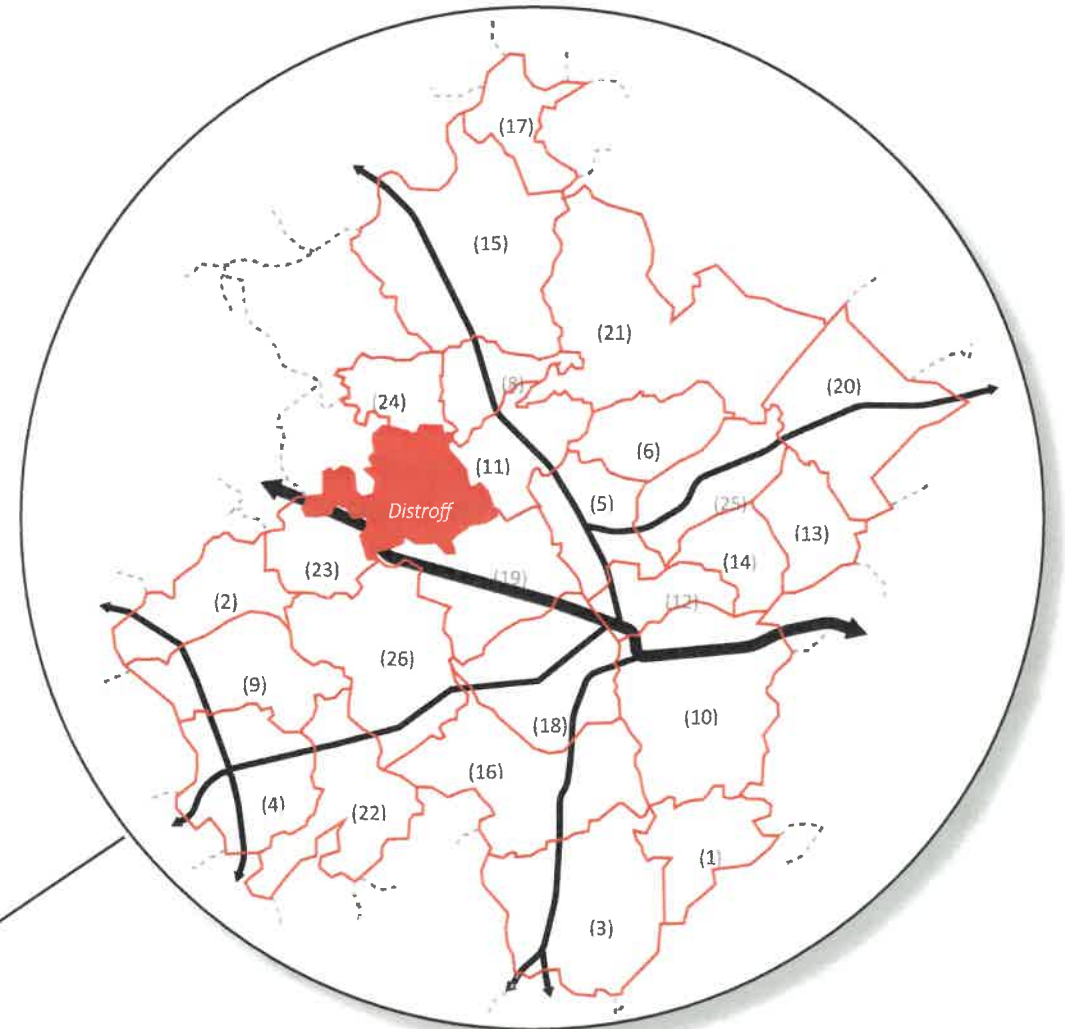
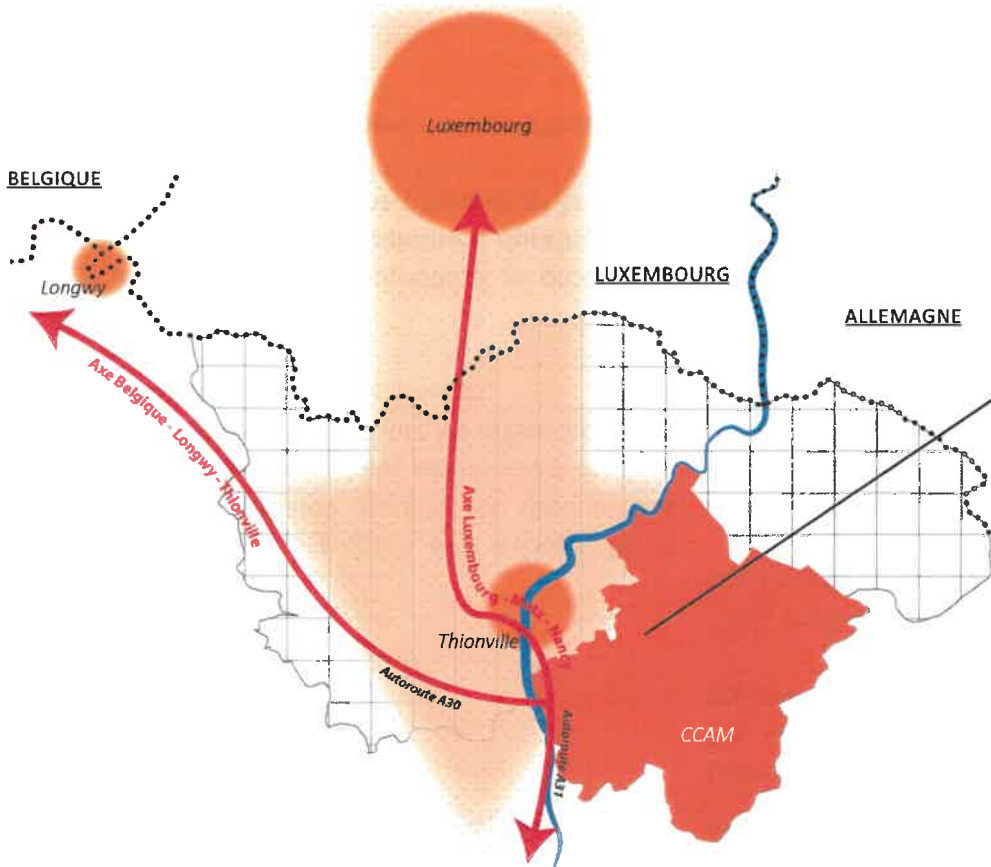
La situation géographique est caractérisée par :

- Un nombre important de communes limitrophes,
- Un tissu villageois groupé autour des voies de communication historiques,
- Un tissu urbain assez hétérogène avec une grande différence entre le cœur historique, la période industrielle et le tissu pavillonnaire des 60 dernières années,
- Une zone d'intérêt intercommunautaire au sud, en lien directe avec Metzervisse,
- Le croisement des routes départementales D 61 et D 56 en cœur de village,
- Le passage d'une voie ferrée selon un axe nord-sud,
- La Bibiche, un cours d'eau qui traverse la partie ouest du ban du sud vers le nord,
- De grands boisements à l'ouest et au nord du ban.



## 1 - 1 - 2 Intercommunalité

La commune de Distroff fait partie de la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan (CCAM). Créée le 1er janvier 2004, par arrêté préfectoral du 9 décembre 2003, son siège est implanté à Buding, commune à moins de 5 km à l'est de Distroff. Le territoire de la Communauté de Communes est composé de 26 communes représentant 33 557 habitants (INSEE 2015) sur 224 km<sup>2</sup>. Distroff avec une population de 1 773 habitants en 2017 (INSEE) représente 5 % de la population intercommunale et 3.5 % de sa superficie environ.



La CCAM : Aboncourt (1), Bertrange (2), Bettelainville (3), Bousse (4), Buding (5), Budling (6), Distroff (7), Elzange (8), Guénange (9), Hombourg-Budange (10), Inglande (11), Kédange sur Canner (12), Kemplich (13), Klang (14), Koenigsmacker (15), Luttange (16), Malling (17), Metzeresche (18), Metzervisse (19), Monneren (20), Oudrenne (21), Rurange-lès-Thionville (22), Stuckange (23), Valmestroff (24), Veckring (25) et Volstroff (26).

La Communauté de Communes de l'Arc Mosellan est recouverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionilloise (SCoTAT) révisé et approuvé le 24 février 2020

## 1 - 1 - 3 Cadre juridique supra-communal du PLU

### 1-1-3-1 Contexte

#### Loi SRU et UH

La loi du 13 décembre 2000 dite «solidarité et renouvellement urbain» modifie le régime des documents d'urbanisme. Leur contenu est modifié afin de mieux prendre en compte les préoccupations liées à l'habitat et aux déplacements.

Ils doivent permettre :

- L'équilibre entre développement et protection dans un souci de développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- une utilisation économe et maîtrisée de l'espace.

#### Loi ENE (dite Grenelle 2)

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 traduit la mise en application d'une partie des engagements du «Grenelle de l'environnement» dans les domaines du bâtiment, de l'urbanisme, des transports, de l'énergie, de la biodiversité, des risques de la santé, des déchets et de la gouvernance.

Dans le domaine de l'urbanisme, elle comporte diverses dispositions qui ont pour effet de modifier en profondeur le régime des documents d'urbanisme, et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ces modifications portent principalement sur trois points :

- des objectifs nouveaux assignés au PLU,
- un contenu des PLU adapté aux enjeux du Grenelle de l'environnement,
- une hiérarchie des normes renouvelée.

La loi renforce également la vocation intercommunale des PLU en définissant l'intercommunalité comme l'échelon pertinent pour traiter de l'urbanisme sous la forme d'un PLU intercommunal (PLUi), même si l'élaboration d'un PLU communal reste possible.

Le texte vise à inciter à l'élaboration de PLUi couvrant la totalité du territoire de l'EPCI et permettant ainsi une meilleure coordination des différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat et de déplacement avec un seul document.

La lutte contre l'étalement urbain et contre la consommation excessive d'espaces naturels est un enjeu majeur de la loi Grenelle 2 : elle devient un objectif central des politiques d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard des enjeux de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la biodiversité.

Le domaine de la planification et en l'occurrence celui des Plans Locaux d'Urbanisme est encadré par des normes relevant de la législation de l'urbanisme ou d'autres législations, établies à divers niveaux géographiques et dont la portée juridique peut revêtir plusieurs formes :

- les principes généraux énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme,
- les normes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible,
- les normes que le PLU doit prendre en compte.

## Loi ALUR

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR définit de nouveaux objectifs en matière d'urbanisme. Elle met en avant le SCoT en tant que document d'urbanisme intégrateur car il permet la mise en œuvre de stratégies à une échelle bien plus cohérente, celle du «bassin de vie».

La lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers prend une place de choix, et fait de leur sauvegarde une priorité. Une mesure de durcissement des modalités de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT approuvé est mise en place (articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme).

## Loi LAAAF

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, a été élaborée notamment pour faire face aux difficultés du monde agricole et participer à l'aménagement de ces territoires. Elle modifie certaines normes d'urbanisme et d'environnement afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers au lieu de protéger uniquement les espaces agricoles. Cette loi renforce la notion de «préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers» et se substitue à celle de «lutte contre la consommation d'espaces agricoles». Le régime de protection devient dès lors un régime de prévention.

## 1-1-3-2 Principes généraux énoncés aux articles L.101 - 1 et 2 du code de l'urbanisme

Les collectivités publiques chargées de la mise en place des outils de planification devront veiller à ce que le PLU soit compatible avec les principes généraux visés aux articles L.101-1 et L.102-2 du code de l'urbanisme.

### Article L.101-1

L'article L.101-1 du code de l'urbanisme définit le cadre général dans lequel les collectivités locales agissent sur le cadre de vie :

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

### Article L.101-2

L'article L.101-2 réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

#### 1. L'équilibre entre :

- *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;*
- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbaines et ruraux;*
- *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable,*
- *Les besoins en matière de mobilité.*

#### 2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.*

#### 3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que les équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuels de l'automobile.*

4. *La sécurité et la salubrité publiques.*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*
6. *La protection des milieux naturels et paysagers, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.*
7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Des thématiques et objectifs nouveaux sont introduits par la loi Grenelle 2 :

- la réduction des gaz à effet de serre;
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité;
- des objectif d'amélioration des performances énergétiques;
- des objectifs de développement des communications électroniques.

Des thèmes existants sont réaffirmés ou renforcés :

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- le renouvellement urbain avec la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville,
- des objectifs de diminution (et non plus de maîtrise) des obligations de déplacements.

Globalement, ces principes généraux peuvent être regroupés en trois grandes catégories :

- l'équilibre entre le développement et la protection, en respectant les objectifs du développement durable;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat;
- le respect de l'environnement.

### **1-1-3-3 Normes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible**

Il résulte de l'article L.131-3 du Code de l'urbanisme que le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du schéma de secteur.

En l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (article 13 III de la loi Grenelle 2), les dispositions particulières aux zones de montagne, la charte du parc naturel régional, les orientations fondamentales et les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Conformément aux dispositions de l'article L.131-4, le PLU doit également être compatible avec le Plan des Déplacements Urbains (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les dispositions de l'article L.131-7, imposent au PLU, s'il y a lieu, d'être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestions des Risques d'Inondation (PGRI) pris en application de l'article L.566-8 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales des dispositions de ces plans.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Enfin, l'article L.112-3 du code de l'urbanisme impose une compatibilité des PLU avec les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) établis au voisinages des aérodromes.

La notion de compatibilité diffère de celle de conformité : pour qu'une décision ou un document soit conforme à une norme ou un document de portée supérieure, il doit respecter en tout point ce document supérieur. En revanche, il est compatible avec lui aussi longtemps qu'il n'est pas contraire à ses orientations ou aux principes fondamentaux qui y sont énoncés et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

## **La Directive Territoriale d'Aménagement des bassins miniers nord-lorrains (DTA)**

La Directive Territoriale d'Aménagement est un outil juridique permettant à une collectivité sur un territoire donné de formuler des obligations ou un cadre particulier concernant l'environnement ou l'aménagement du territoire.

Créé en 1995, c'est à la fois un document d'aménagement du territoire et un document d'urbanisme supérieur au P.L.U. .Les D.T.A. sont définies par l'article L. 102-4 du code de l'urbanisme.

Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement, les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme et les comités de massifs.

Situées à la frontière entre la politique d'aménagement et de développement durable du territoire déterminées par l'Etat et les préoccupations d'urbanisme locales, les D.T.A. ont ainsi pour objectif et ambition d'exprimer les responsabilités de l'Etat, tout en assurant le respect de la libre administration des collectivités locales. S'il n'appartient pas à l'Etat de décider, dans le détail du contenu des politiques d'urbanisme qui relèvent des communes ou de leur groupements, il est de sa responsabilité de fixer les grands objectifs en matière d'équipements structurants, de protection de l'environnement, d'organisation maîtrisée de l'urbanisation et de définir les orientations qui en résultent.

Approuvée par décret n°2005-918 du 2 août 2005, la Directive Territoriale d'Aménagement des bassins miniers nord-lorrains arrête les grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace en fixant :

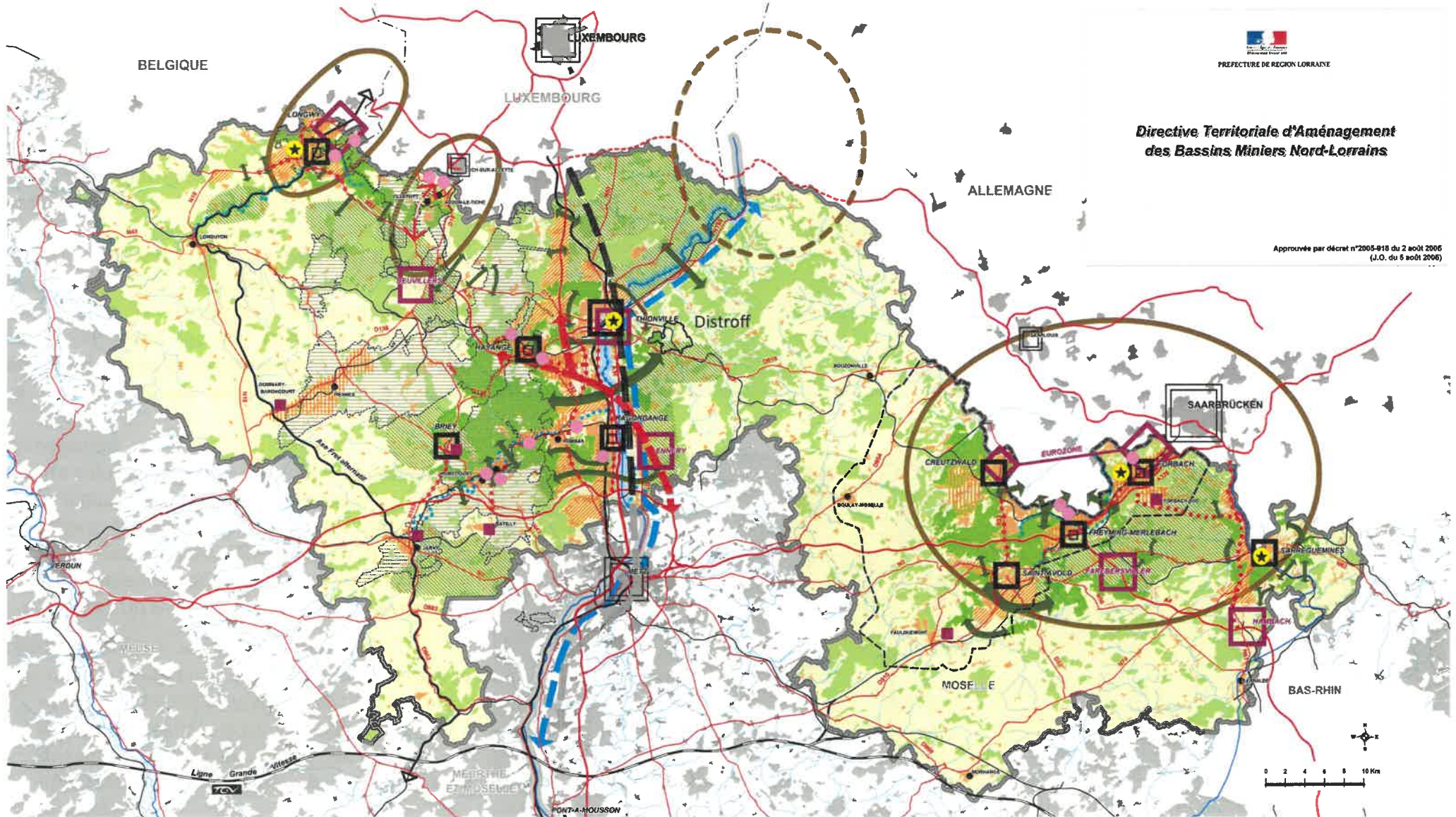
- les orientations de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre développement, protection et mise en valeur des territoires,
- les objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures et des grands équipements ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels,
- les règles d'une politique de constructibilité dans les secteurs affectés ou susceptibles de l'être par des désordres miniers.



PREFECTURE DE REGION LORRAINE

### Directive Territoriale d'Aménagement des Bassins Miniers Nord-Lorrains

Approuvée par décret n°2005-916 du 2 août 2006  
(J.O. du 6 août 2006)



#### ETAT ACTUEL

- Territoire de la D.T.A.
- Urbanisation existante
- Forêts
- Autoroute et R.N. à 2 ou 3 voies
- Voie principale
- Voie service structurante
- Autre voie limitée
- Axe ferroviaire en cours de réalisation (L.O.V.)
- Voie navigable
- Cours d'eau naturel
- Moselle canalisée
- Pôle économique secondaire
- Principales zones urbaines existantes
- Centre urbain secondaire
- Z.P.P.A.M. Zones influencées par l'industrialisation minière
- Limites de communes N.B.L.

#### OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE L'ETAT

##### Renforcement de l'architecture urbaine :

- Préservation zones urbaines à protéger
- Centres urbains existants dont les fonctions sont à renforcer ou restaurer
- Axes urbains structurants dont la qualité urbaine est à améliorer

##### Développement économique et infrastructures :

- Pôle industriel et logistique à créer ou restaurer
- Pôle économique émergent à créer ou restaurer
- Principe de renforcement de l'axe interurbain Nord-Sud
- Principe de renforcement de la capacité ferroviaire Nord-Sud
- Principe de renforcement de la voie d'eau Nord-Sud
- Pôle international de transport de voyageurs à restaurer

##### Reconquête du cadre de vie et maîtrise de l'urbanisation :

- Secteurs attractifs péri-urbains à maîtriser et à organiser
- Secteurs à éviter : capacités résidentielles à restaurer ou à développer ; équipements de développement urbain à renforcer
- Bassins ruraux et zones dont la forme et la qualité paysagères sont à préserver
- Espaces dégradés et friches industrielles à réhabiliter

- Fortes contraintes de terrain verte
- Zones vertes à préserver ou à restaurer
- Espace libre à la qualité des usages et de la qualité paysagère

#### PRINCIPALES RECOMMANDATIONS

##### Coopération transfrontalière :

- Approches transfrontalières à organiser
- Parc naturel transfrontalier envisagé
- Principe de bilans ruraux transfrontaliers

Document Préfectoral de l'Aménagement  
des Bassins Miniers Nord-Lorrains  
N° 2005-916 du 2 août 2006

## La DTA sur le territoire de Distroff

Comme le montre la carte ci-contre (datée de août 2005), la commune de Distroff est concernée par trois objectifs :

- «Espaces naturels et ruraux dont la trame et la qualité paysagère sont à préserver»
- «Forêts constituant la trame verte»
- «Coupures vertes à préserver ou restaurer»

Ces objectifs ont pour finalité de reconquérir le cadre de vie et de maîtriser l'urbanisation.

Les espaces ruraux sont importants et nécessitent une préservation de manière à maintenir un équilibre entre le développement urbain et la qualité paysagère. De plus, les espaces agricoles sont à cœur même de l'identité de la commune et font encore aujourd'hui partie intégrante de l'activité de la commune.

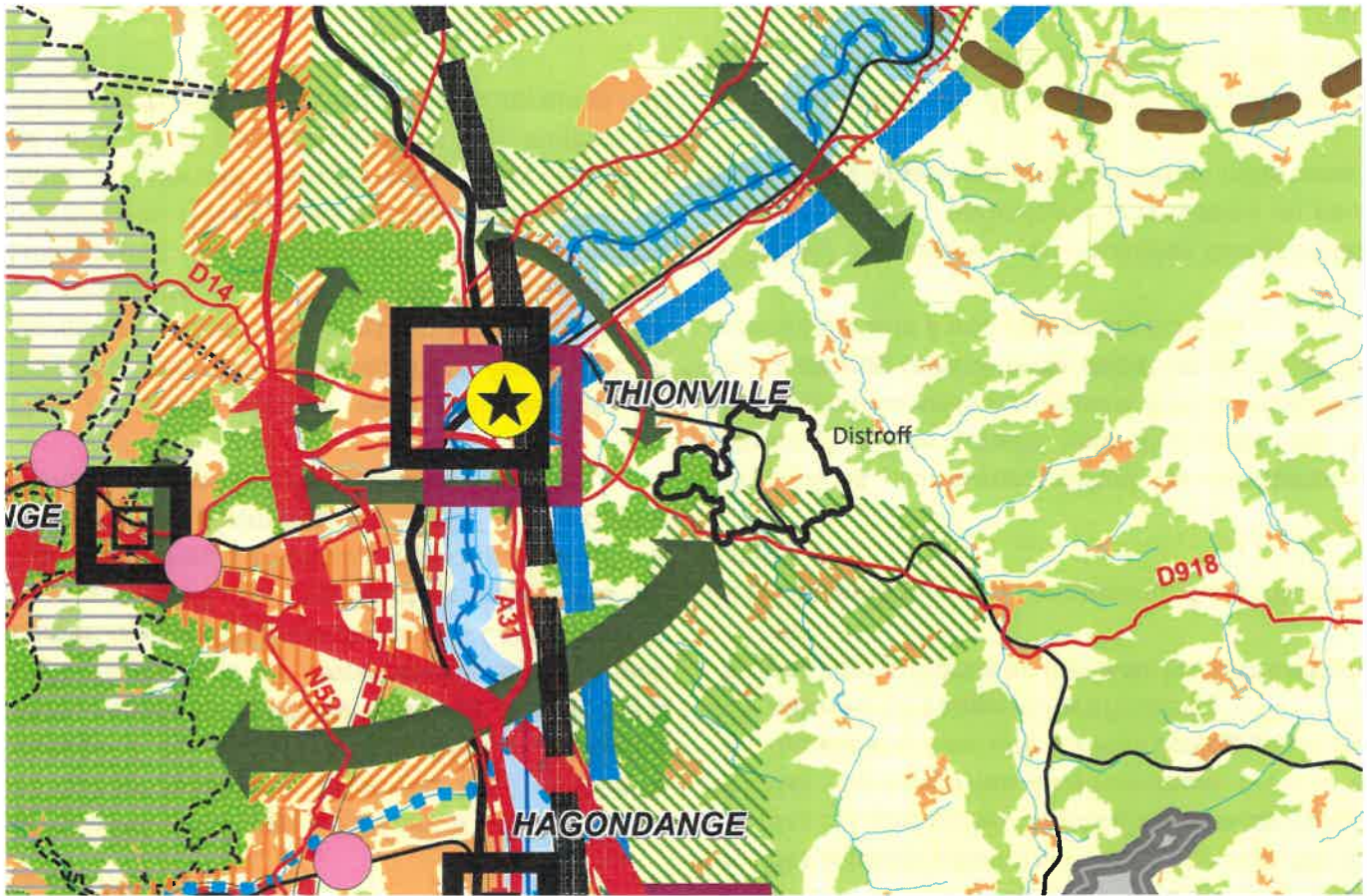
La préservation des forêts s'applique à Distroff pour la forêt de la *Heilienwiese* à l'ouest du ban communal. Cette dernière, avec une petite partie sur le ban de Stuckange, couvre une surface d'environ 1.3 km<sup>2</sup>. Il s'agit d'assurer l'intégralité spatiale et physique de ces espaces en protégeant les éléments caractéristiques (de leur intérêt écologique et paysager), tout en réduisant les pressions à leurs abords.

Les trames écologiques et les réseaux naturels seront également à protéger afin de favoriser les déplacements de la faune et de la flore, le renouvellement des habitats écologiques et la gestion rationnelle de l'hydrosystème.

Toujours à Distroff, il s'agira de porter une attention particulière aux supports de ces déplacements que sont notamment les réseaux créés par la *Bibiche* et sa ripisylve ainsi que les boisements le long de la voie ferrée depuis la commune jusqu'à la forêt d'*Hesprich*.







**OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE L'ETAT**

**Renforcement de l'armature urbaine :**

- Principaux pôles urbains à conforter
- Centres urbains existants dont les fonctions sont à renforcer ou restructurer
- Axes urbains structurants dont la qualité urbaine est à améliorer

**Développement économique et infrastructures :**

- Pôle industriel et logistique à créer ou conforter
- Pôle économique mixte à créer ou conforter
- Principe de renforcement de l'axe autoroutier Nord-Sud
- Principe de renforcement de la capacité ferroviaire Nord-Sud
- Principe de renforcement de la voie d'eau Nord-Sud
- Pôle intermodal de transport de voyageurs à valoriser

**Reconquête du cadre de vie et maîtrise de l'urbanisation :**

- Secteurs attractifs péri-urbains à maîtriser et à organiser
- Secteurs à enjeux : qualité résidentielle à restructurer ou à recomposer ; opérations de renouvellement urbain à envisager
- Espaces naturels et ruraux dont la trame et la qualité paysagère sont à préserver
- Espaces dégradés et friches industrielles à réinsérer

- Forêts constituant la trame verte
- Coupures vertes à préserver ou à restaurer
- Enjeux liés à la qualité des cours d'eau et du milieu aquatique

**PRINCIPALES RECOMMANDATIONS**

**Coopération transfrontalière :**

- Agglomération transfrontalière à organiser
- Parc naturel transfrontalier envisagé
- Principe de liaison routière transfrontalière

## Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Distroff est intégrée dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Thionvilloise (SCoTAT) fixé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2004 et mis à jour par arrêté interpréfectoral du 15 janvier 2009.

Le syndicat mixte chargé de l'élaboration et du suivi du SCoTAT a été constitué par arrêté préfectoral du 3 septembre 2009. Le SCoTAT a été approuvé une première fois le 27 février 2014, révisé et approuvé le 24 février 2020.

### Le SCoTAT

Le SCoTAT, créé par délibération d'approbation du Comité Syndical le 27 février 2014 et dont la révision a été approuvée par DCS le 24 février 2020, couvre un territoire d'un peu plus de 1000 km<sup>2</sup> regroupant 6 intercommunalités (deux Communautés d'Agglomération et 4 Communautés de Communes) qui représentent pas moins de 120 communes. La révision a permis notamment d'agrandir le périmètre du SCoTAT à l'ancienne Communauté de Communes du Bouzonvillois.

Plus ou moins centré géographiquement sur l'agglomération thionvilloise, il est également au carrefour d'un territoire à forts enjeux économiques en raison de la proximité de la Belgique, du Luxembourg et de l'Allemagne, ce qui lui confère une place au sein du «sillon lorrain» mais également dans la «dorsale européenne». Cette situation lui vaut d'être traversé par deux axes majeurs du transit en France et en Europe : les autoroutes A30 et A31.

Le territoire du SCoTAT se compose de paysages variés. Ainsi on y retrouve :

- des espaces urbains denses en lien avec des espaces ruraux;
- des espaces boisés voisins d'espaces agricoles;
- des sites industriels en mouvement, proches de friches industrielles qui témoignent du passé;
- des espaces avec une richesse écologique importante et préservée, en contradiction avec des espaces naturels en danger ou artificialisés;
- des sites culturels en lien avec les loisirs naturels;
- etc...

C'est l'ensemble de ces composants du territoire du SCoTAT qui font que ce dernier affiche un profil de qualité.

Cet outil de planification définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme afin d'assurer une cohérence à une échelle bien plus vaste que la commune ou l'intercommunalité. Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec les orientations fixées par le SCoTAT, permettant ainsi à chaque commune de respecter ses objectifs en matière de développement, tout en assurant une avancée durable à une plus petite échelle.

Le SCoTAT s'intéresse à ces multiples thématiques comme le logement, les déplacements, l'économie, l'environnement, l'agriculture, la ressource en eau, ... Cela fait de lui un document complet qui permet d'allier développement et préservation, mais aussi urbain et ruralité.

Au sein du territoire du SCoTAT, la commune de Distroff est considérée comme une centralité relais en raison notamment de sa population et de ses équipements et services.

# Armature multipolaire du SCoT du Thionvillois

Sources : DOO du SCoTAT approuvé

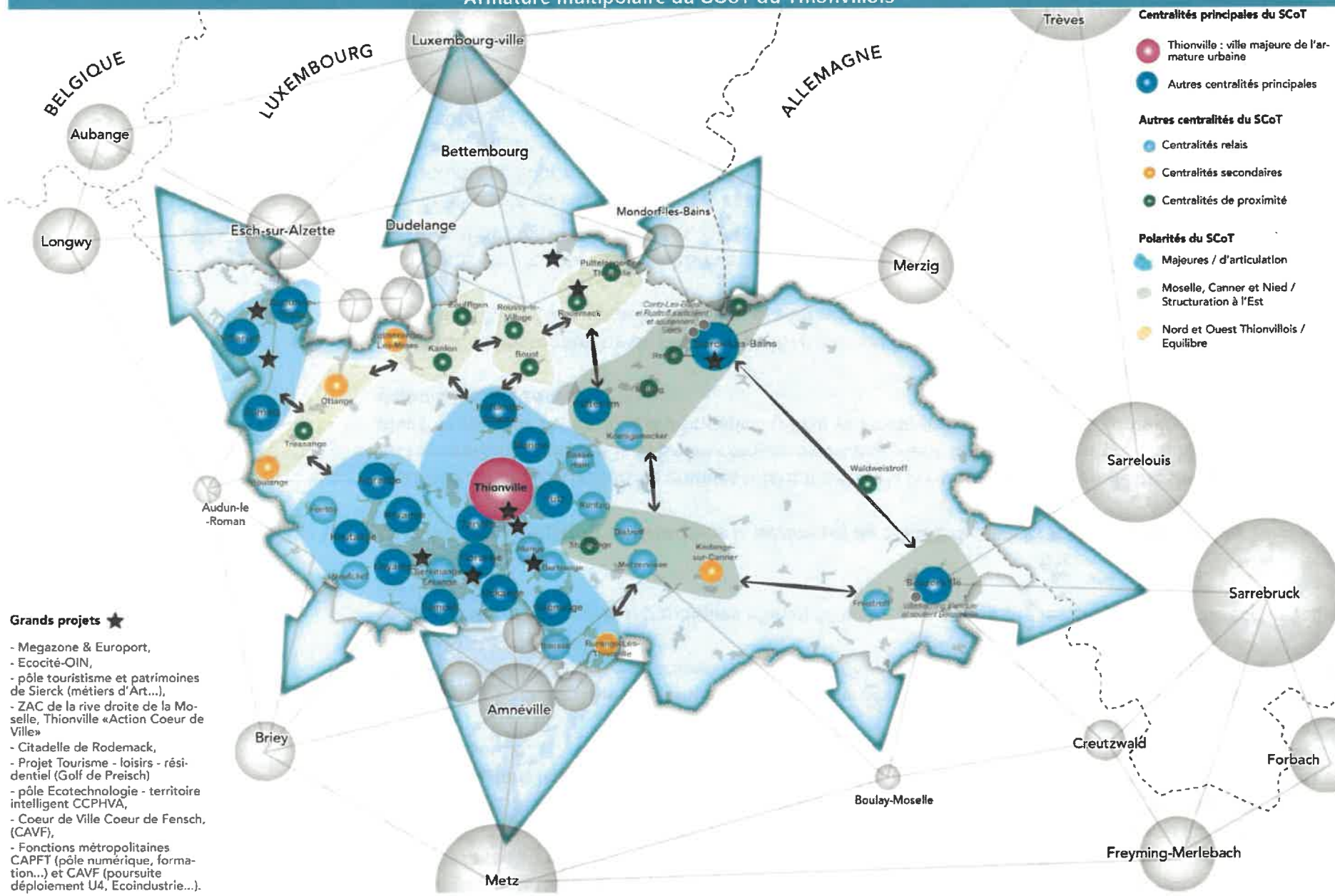


Schéma de Cohérence Territoriale - Document d'Orientation et d'Objectifs

## **Le SDAGE**

Défini par les articles L.212-1 à 2 du Code de l'Environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il a pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin. Le SDAGE préconise la mise en œuvre d'une gestion patrimoniale de l'eau et des milieux aquatiques en donnant la priorité à l'intérêt collectif. Il recommande en particulier la prise en compte systématique des zones humides et de la dynamique des cours d'eau dans les projets d'aménagement, afin d'assurer la préservation globale des hydrosystèmes et milieux associés.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2016-2021 a été approuvé en date du 30 novembre 2015 par le Préfet coordinateur de Bassin (Arrêté SGAR n° 2015-327).

Le SDAGE des districts hydrographiques Rhin et Meuse a pris en compte les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

***La commune de Distroff se situe dans le périmètre du SDAGE du district hydrographique du « Rhin ».***

Le SDAGE 2016-2021 définit les grandes orientations de la politique de l'eau dans le bassin hydrographique en intégrant notamment la prise en compte du changement climatique, des inondations au travers des plans de gestion des risques d'inondation (PRGI) et l'instauration de mesures compensatoires en cas de dégradation de zones humides.

Le SDAGE et le programme de mesures 2016-2021 sont le fruit d'une mise à jour des documents du cycle de gestion 2010-2015 selon les priorités prédéfinies par le comité de bassin et le préfet coordonnateur de bassin.

Afin d'atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE et de préserver ou améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, sur le bassin Rhin-Meuse, 6 enjeux ont été identifiés:

- Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ;
- Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ;
- Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ;
- Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ;
- Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires ;
- Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.

Ces enjeux ont été déclinés dans le SDAGE 2016-2021 sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.

Les principales innovations du SDAGE 2016-2021 au niveau des orientations fondamentales sont les suivantes :

#### Thème « Eau et santé »

- T1 - 01 : assurer à la population, de façon continue, la distribution d'eau potable de qualité

#### Thème « Eau et pollution »

- T2 - 01 : réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux,
- T2 - 02: connaître et réduire les émissions de substances toxiques,
- T2 - 03 : Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et privés et des boues d'épuration,
- T2 - 05 : réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole,
- T2 - 06 : réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.

#### Thème « Eau, nature et biodiversité »

- T3 - 02 : organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctionnalités,
- T3 - 03 : restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'auto-épuration,
- T3 - 04 : arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques,
- T3 - 07 : préserver les zones humides.

#### Thème « Eau et rareté »

- sans objet

#### Thème « Eau et aménagement du territoire »

- T5A - 03 : prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
- T5A - 04 : identifier et reconquérir les zones d'expansion des crues,
- T5A - 06 : limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et périurbains, par la préservation des zones humides et le développement d'infrastructures agro-écologiques,
- T5B - 02 : préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel,
- T5C - 01 : l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement,
- T5C - 02 : l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation de ce secteur ne peut être

effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.

#### Thème « Eau et gouvernance »

- T6-01 : anticiper en mettant en place une gestion des eaux gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et socio-culturels.

#### **Le SAGE**

Le SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau à un niveau local. Il guide l'ensemble des décisions des acteurs du territoire concernant les eaux souterraines (nappes), les eaux superficielles (rivières, milieux humides...) et par conséquent les usages des sols.

***La commune de Distroff n'est pas couverte par un SAGE.***

### **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)**

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) découle de la Directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondations, dite Directive Inondation (DI, 2007). Il fixe des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et sur les territoires à risque important d'inondation (TRI) afin de réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

Élaboré à l'échelle du bassin hydrographique et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015, le PGRI Rhin-Meuse couvre le territoire de la commune de Distroff. Cependant, Distroff n'est concerné par aucun TRI.

### **Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**

Destinés à coordonner les politiques de mobilité, de stationnement et d'urbanisme au niveau des agglomérations de plus de 100 000 habitants, les PDU sont élaborés par les Autorités Organisatrices des Transports Urbains. Leurs objectifs et orientations principales sont établis en vue notamment de réduire la part du trafic automobile et de promouvoir le développement des modes alternatifs à la voiture.

***Pour le moment, aucun PDU ne couvre le territoire de Distroff.***

### **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Élaboré à l'échelle de l'EPCI, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat pour une durée de 6 ans. Il vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

***Actuellement, la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan dont fait partie Distroff ne possède pas de PLH.***

### **Le Schéma Régional des Carrières**

Le schéma Régional des Carrières a été introduit par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

Il prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transports écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage.

Il identifie les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.

Les schémas régionaux des carrières sont élaborés par les préfets et doivent être approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020. ***Le Schéma Régional des Carrières du Grand Est est en cours d'élaboration.*** Une fois qu'il sera approuvé, les SCoT et en l'absence de SCoT, les PLU et documents en tenant lieu, ainsi que les cartes communales, devront le prendre en compte dans un délai de trois ans. Jusqu'à l'approbation du schéma régional, les schémas départementaux continuent à s'appliquer et demeurent régis par les dispositions d'avant la loi ALUR.

### **Loi Montagne et UTN**

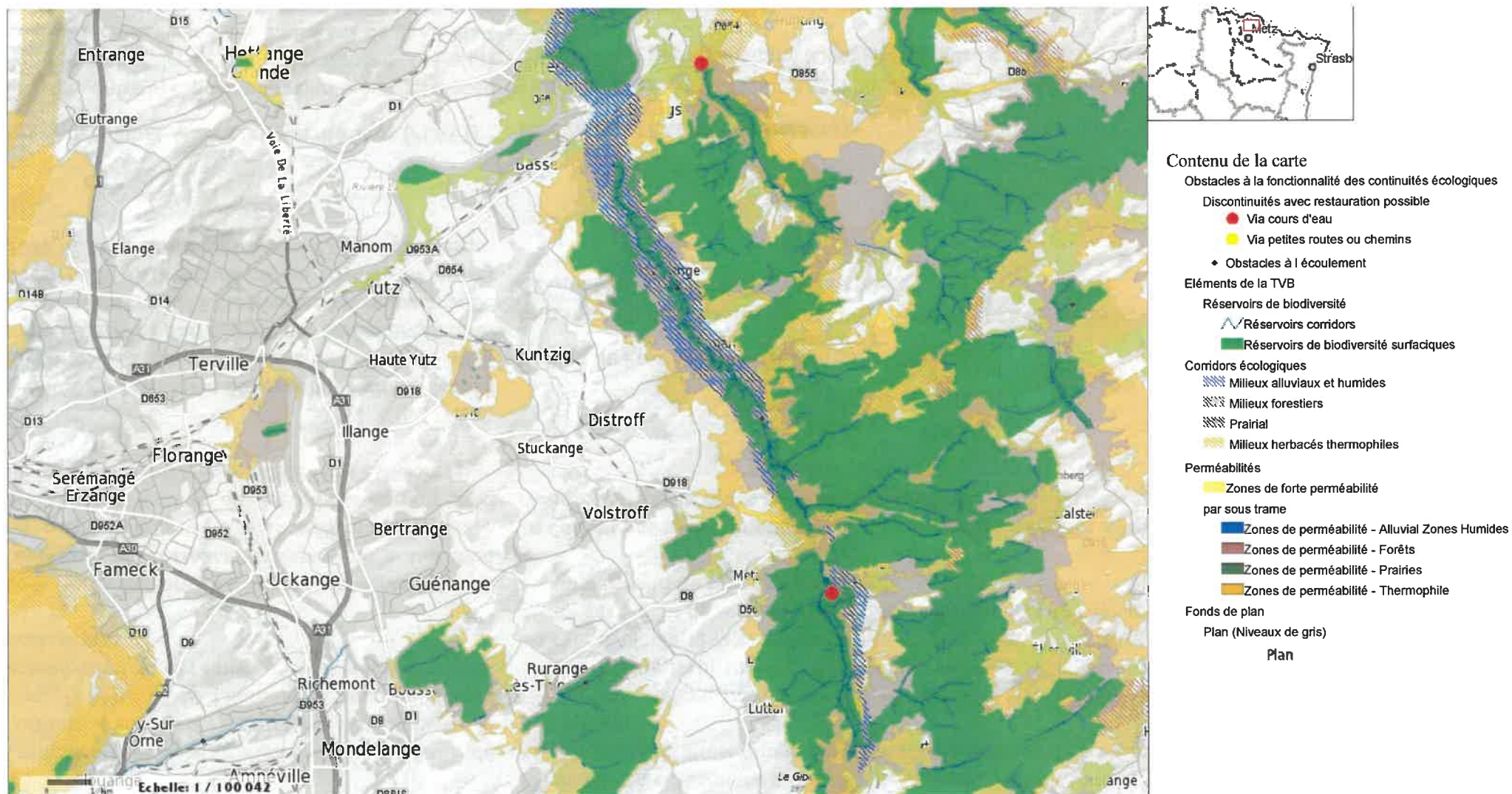
La commune de Distroff n'est pas concernée par les dispositions de la loi Montagne.

Le projet de PLU ne prévoit pas la création d'une Unité Touristique Nouvelle (art. L122-15 à L122-23 du code de l'urbanisme).

## 1-1-3-4 Normes supra-communales que le PLU doit prendre en compte

### Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Afin d'enrayer la perte de la biodiversité notamment « ordinaire » sur l'ensemble du territoire, le Grenelle de l'Environnement a mis en place un ensemble d'outils permettant de construire la trame verte et bleue (TVB) assurant les continuités et les proximités entre milieux naturels, permettant aux espèces de circuler et d'interagir et aux écosystèmes de fonctionner. S'appuyant sur les « orientations nationales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques », les SRCE déclinent à l'échelle régionale la trame verte et bleue nationale. (Voir détails chapitre 1-8-3 les trames vertes et bleues (SRCE))



Conformément à la loi «Grenelle 2», le SRCE de Lorraine a été élaboré de façon conjointe par le Conseil Régional et l'État, et a pour objectif la préservation et la remise en état des continuités écologiques.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique ne répertorie pas d'espaces sensibles sur le territoire de Distroff, hormis le bois *Heilgenwiese* (entre Stuckange et Kuntzig) qui est indiqué comme zone de forte perméabilité (voir détail page suivante).

***Le SRCE en Lorraine a été approuvé par le Conseil Régional lors de la séance plénière des 5 et 6 novembre 2015 puis adopté par arrêté préfectoral le 20 novembre 2015. Notons toutefois que le SRCE de Lorraine a été annulé par un arrêt du 14 janvier 2016 de la Cour administrative d'Appel de Nancy.***

### **Les Plans Climat-Air Énergie Territoriaux (PCAET)**

La lutte contre le changement climatique est placée comme une priorité de l'état français qui s'est engagé à diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. Plus largement, il s'agit aussi de réduire la dépendance aux énergies fossiles et la facture énergétique liées au fonctionnement des territoires.

Le PLU prend en compte les PCAET territoriaux lorsqu'ils existent. Ce document renouvelé tous les 6 ans doit être constitué de :

- un bilan d'émission de gaz à effet de serre du territoire,
- des objectifs stratégiques et opérationnels en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique,
- un plan d'actions portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique, le développement coordonné des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, l'augmentation de la production d'énergie renouvelable, la valorisation du potentiel d'énergie issue de la récupération, la limitation des émissions de gaz à effet de serre ou l'anticipation des impacts du changement climatique,
- un dispositif de suivi et d'évaluation.

***La Communauté de Communes de l'Arc Mosellan n'est pas encore dotée d'un tel plan, cependant son élaboration est en cours, la démarche ayant été initiée en décembre 2018.***

### **Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**

La commune de Distroff n'est pas incluse dans le PPA des Trois Vallées qui n'englobe que deux communes de l'Arc Mosellan (Guénange et Bertrange).

### **Les Projets d'Intérêt Général (PIG)**

En application de l'article L.132-1 du code de l'urbanisme , les Projets d'Intérêt Général (PIG) et les Opérations d'Intérêt National (OIN), doivent être pris en compte lors de l'élaboration d'un PLU.

***Aucun PIG ou OIN n'est recensé sur le ban communal de Distroff.***



## 1-1-3-5 Autres dispositions législatives et réglementaires

### Le contenu des PLU

Le contenu du PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Il doit respecter, notamment les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Le S.R.C.A.E. et le S.R.A.D.D.E.T.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), adopté en décembre 2012 a pour objectif de répondre aux enjeux du changement climatique de manière globale et cohérente à l'échelon local. Il définit les orientations et objectifs dans divers domaines comme la demande énergétique, la lutte contre la pollution atmosphérique, le développement des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique.

Ce schéma sera intégré à terme dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) conformément à l'article 6 de la loi NOTRe du 7 août 2015.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Grand Est a été approuvé le 24 janvier 2020. Il donne les grands axes de la stratégie de développement de la Région Grand Est et fixe les règles pour atteindre ses objectifs principaux : atténuer le changement climatique et s'y adapter, choisir un modèle énergétique durable, préserver et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques, adopter une gestion économe du foncier, renforcer les polarités urbaines, limiter l'imperméabilisation des sols, développer la nature en ville,....

Il se substitue aux schémas régionaux sectoriels existants, tels que les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Ce schéma constitue désormais un document de référence pour l'ensemble des collectivités et acteurs de l'aménagement et du développement durable en Grand Est, permettant à la région de relever les défis auxquels il faudra collectivement répondre dans les années à venir.

***Le PLU de Distroff s'inscrit dans les objectifs du SRADDET, en particulier concernant les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, de préservation des TVB et des ZH.***

### La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de Pêche du 27 juillet 2010 comporte des dispositions modifiant le code de l'urbanisme, et réaffirme l'importance et l'urgence de l'enjeu de préservation du foncier agricole avec notamment l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme l'artificialisation des terres agricoles d'ici à 2020.

Elle définit une stratégie globale de lutte contre la consommation des terres agricoles, notamment à travers la mise en place des outils suivants :

- **Le Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD)**

Il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle de l'état dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux (art. L.111-2-1 du code rural et de la pêche maritime).

***Le PRAD de Lorraine a été approuvé le 17 octobre 2013 par arrêté du Préfet de Région.*** Il s'agit d'un document stratégique pour la mise en œuvre des politiques publiques menées par l'état en région, permettant à l'agriculture de répondre à un triple défi alimentaire, environnemental et territorial.

## L'observatoire de la consommation des terres agricoles

Prévu par la loi pour élaborer des outils pertinents permettant de mesurer le changement de destination des espaces agricoles, ***cet observatoire est opérationnel en Moselle depuis septembre 2010***. Il permet de définir aujourd'hui pour toute commune, canton, arrondissement ou EPCI des indicateurs liés notamment à la consommation effective du foncier agricole et naturel depuis 65 ans.

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

Créée dans chaque département et présidée par le Préfet, elle associe les représentants des collectivités territoriales, de l'état, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Les procédures d'élaboration ou de révision de PLU d'une commune située en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé, ayant pour conséquence la réduction des surfaces des zones agricoles ou naturelles, sont soumises pour avis à la commission.

***La commune de Distroff étant couverte par le SCoTAT, n'est pas dans ce cas.***

La commission doit également être saisie lors de la création, dans les zones naturelles, agricoles et forestières, de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels des constructions autres que celles de droit commun sont exceptionnellement autorisées.

***Le projet de PLU de la commune de Distroff comportant des STECAL, la CDPENAF sera consultée à ce titre au moment de l'arrêt du PLU.***

La CDPENAF doit aussi se prononcer lorsque le PLU permet, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, de réaliser des extensions ou des annexes aux bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

***Le projet de PLU de la commune de Distroff permettant les extensions des habitations en zone agricole, la CDPENAF sera consultée à ce titre au moment de l'arrêt du PLU.***

- **Les Signes officiels de la Qualité et de l'Origine (SIQO)**

Lorsque le PLU a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces de production bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, la CDPENAF doit également être consultée.

***Le territoire de Distroff est inscrit à l'Institut Nationale des Appellations d'Origine (INAO) au titre de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Mirabelle de Lorraine, de l'Indication Géographique Protégée (IGP) des Mirabelles de Lorraine et de la Bergamote de Nancy mais le projet de PLU n'impactera pas les outils de production agricole en question.***

- **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)**

Le département peut délimiter des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains dits PAEN (art. L.113-15 et suivants du code de l'urbanisme).

Le PAEN apporte une protection renforcée des espaces inscrits dans le périmètre et notamment aux espaces agricoles, en accordant, sur ces derniers, un droit de préemption nouveau au département, qui l'exerce, s'il ne le fait pas directement, par l'entremise de la SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural).

Les terrains compris dans un PAEN ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU.

- **Les zones agricoles protégées (ZAP)**

L'article L.112-2 du code rural et de la pêche maritime prévoit la possibilité de délimiter des Zones Agricoles Protégées pour les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

- **Le principe de réciprocité en matière de distance d'éloignement à l'égard des bâtiments agricoles**

L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime prévoit qu'il doit être imposé aux projets de construction d'habitations ou d'activités situés à proximité des bâtiments agricoles la même exigence d'éloignement de celle prévue pour l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles dans le cadre du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

Le texte prévoit toute fois la possibilité pour les PLU de fixer des règles d'éloignement différentes dans les parties actuellement urbanisées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieures implantées.

## 1 - 2 Synthèse analyse milieux physiques, occupation des sols, milieux naturels

La position géographique de la commune à proximité des centralités lorraines nord (Thionville, Metz), du Luxembourg et non loin d'axes routiers majeurs (A30, A31) est un atout majeur pour la commune.

### Relief :

Les reliefs sont assez présents sur le ban communal. Le cours d'eau, la *Bibiche* traverse le territoire de Distroff du sud vers le nord. Ce ruisseau de deuxième catégorie prend sa source à Bettelainville et se jette dans la Moselle au niveau de Basse-Ham.

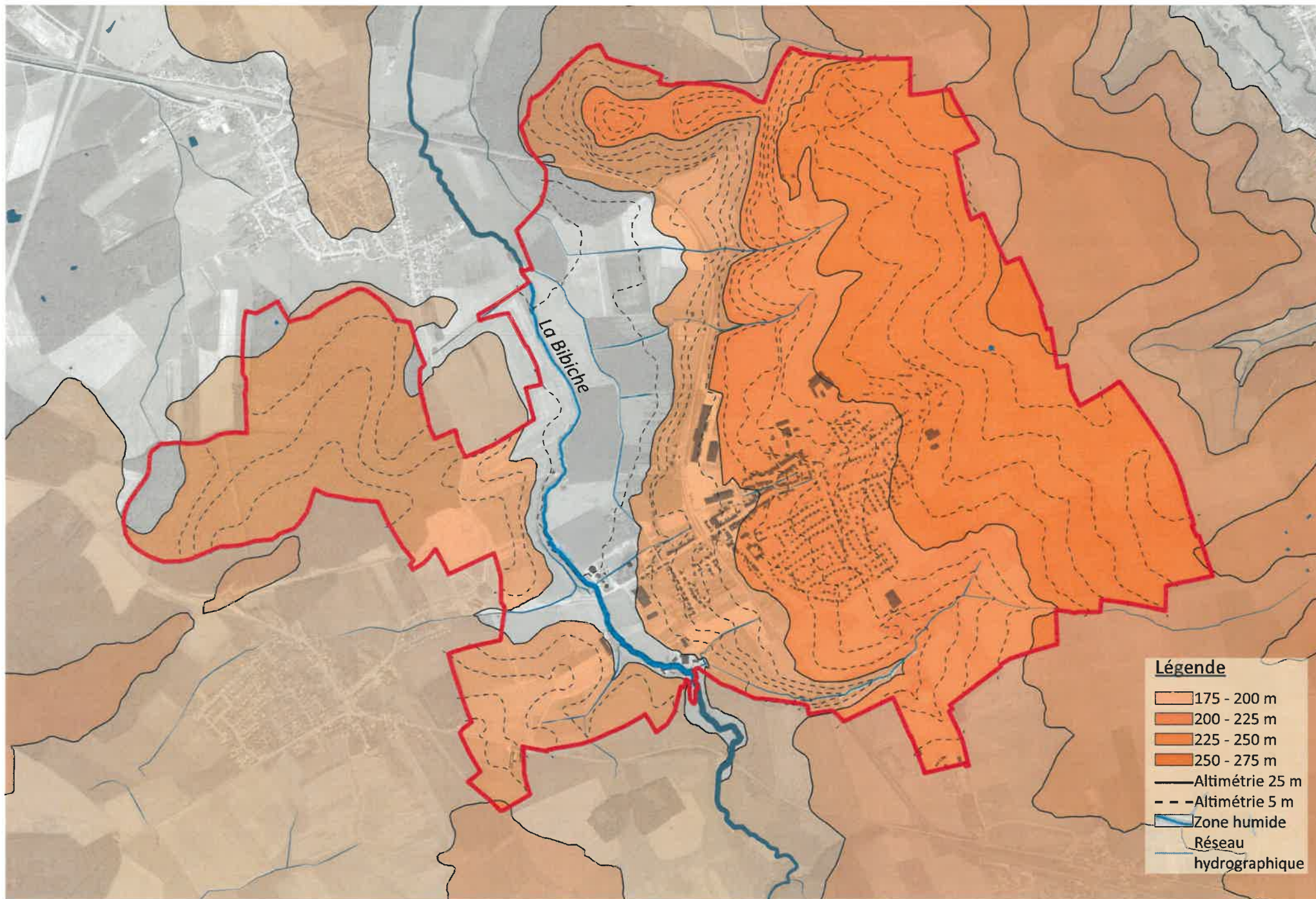
### Occupation des sols :

La majorité du ban communal est couverte par des espaces agricoles et naturels constitués principalement de prairies et de cultures avec en son centre l'enveloppe urbaine de Distroff, établie sur les hauteurs de la Bibiche pour s'affranchir de ses zones inondables. Des jardins caractéristiques sont présents à proximité directe du noyau villageois formant transition avec le grand paysage des espaces agricoles.

### Milieux naturels :

Au niveau des zones naturelles, aucune zone protégée ne se situe sur le territoire communal (ZNIEFF, Natura 2000, etc ...). En revanche, les espaces boisés de la commune ainsi que la Bibiche et sa ripisylve participent fortement au réseau de la trame verte et bleue à l'échelle locale et à plus grande échelle. C'est pourquoi, ces espaces sont identifiés dans le SCoTAT et la DTA.







# Enjeux géographiques, environnementaux et paysagers

Les enjeux géographiques, environnementaux et paysagers découlant de l'analyse géographique, environnementale et paysagère (voir détail en annexe chapitres 8-1 à 8-4) sont les suivants :

## **Préservation et renforcement :**

des trames vertes et bleues, notamment les corridors écologiques forestiers et le long de la Bibiche.

## **Maîtriser l'urbanisation :**

en favorisant les opérations de densification de l'enveloppe urbaine existante et en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels.

## **Valorisation et maintien :**

des espaces agricoles, éléments forts de l'identité paysagère de la commune.

## **Préserver et valoriser :**

les zones de jardins en cœur et périphérie de l'espace bâti.

## 1 - 3 Synthèse analyse socio-économique

### 1 - 3 - 4 La population

- Population en 2017 : 1773 habitants
- Evolution démographique influencée principalement par le solde migratoire avec toutefois toujours un solde naturel positif
  - \* solde migratoire très important entre 1968-1975 (3.2%)
  - \* stagnation entre 1982 et 1999
  - \* reprise significative sur les 2 périodes suivantes 2008-2014 et 2014-2017 avec un solde migratoire supérieur à 1 (1.3% sur la dernière période)
- Taille moyenne des ménages en diminution passant de 3.8 personnes /ménage en 1982 à 2.6 en 2013 (moyenne nationale étant de 2.2)
- Forte augmentation des personnes de +de 40 ans vivant seules

### 1 - 3 - 5 Le parc de logements

- Evolution du parc de logements
  - \* Rythme de construction très soutenu 1968 et 2017 avec la construction de plus de 400 logements.
  - \* Parc de logements en 2017 : 745 dont 710 résidences principales, 1 résidence secondnaire et 34 logements vacants (en comptabilisant les constructions en cours)
  - \* Taux de vacance satisfaisant de 4.6 % en 2017, plus faible qu'en 2012 (6.3%)
- Résidences principales
  - \* Une majorité de maisons en 2014, soit 82.3% du parc de logements, le nombre d'appartements commence à croître légèrement par rapport à la précédente période, représentant 17.3% du parc.
  - \* 79.1% de propriétaires et 19.5% de locataires en 2014 avec une légère augmentation de ce dernier chiffre de 1.5% par rapport à la période précédente
  - \* Pas de logement social à Distroff
- Un parc de résidences principales assez déséquilibré :
  - \* 68.8% des logements en 2014 comportent 5 pièces et plus malgré une légère diminution par rapport à 2009 (-2.6%) représentant plus de 2/3 du parc de logements
  - \* 18.2% de 4 pièces (hausse de +1.5%)
  - \* 9.4% de 3 pièces (hausse de +0.5%)
  - \* 3% de 2 pièces (hausse de +0.2%)
  - \* 0.6% de 1 pièce (hausse de +0.3%)

- Un niveau de confort globalement satisfaisant :
  - \* 97.9% de logements avec baignoire ou douche
  - \* 65% des résidences principales équipées d'un chauffage individuel

A noter que les modes de chauffage recensés par l'INSEE ne tiennent pas compte des modes de chauffage alternatifs de type poêle à bois, à granulés ou cheminées par exemple.

### 1 - 3 - 6 La vie économique

- Population active de 79.6% en 2017, en hausse de 3.3% par rapport à 2012
- Taux de chômage de 6.3% en baisse de 2% par rapport à 2012
- Activité économique
  - \* 78 entreprises dénombrées en 2015 sur la commune dont 36 établissements dans la catégorie entreprises de commerces, transports et services divers, 14 dans le secteur de l'industrie et 11 dans celui de la construction.
  - \* 128 salariés soit 73.6% des salariés de la commune détenus par l'industrie (avec l'entreprise CMI Défense en entrée de ville ouest)
  - \* 8 exploitants agricoles possèdent leur siège social sur la commune et 18 exploitants possèdent des parcelles sur le territoire communal.



# Enjeux socio-économiques

Les enjeux socio-économiques découlant de l'analyse socio-économiques (voir détail en annexe chapitres 8-5 à 8-6) sont les suivants :

## **Préserver l'équilibre :**

entre la population âgée et la population plus jeune en continuant d'attirer de jeunes ménages pour maintenir les équipements du village

## **Maintenir :**

la vitalité, le dynamisme et la richesse de la vie associative

## **Diversifier :**

progressivement l'offre de logements par des opérations de restructuration de bâtiments existants et des opérations nouvelles afin de proposer au final une possibilité de parcours résidentiel complet

## **Maintenir et pérenniser :**

les activités économiques dont notamment les activités agricoles présentes sur la commune

## **Poursuivre :**

les réponses aux nouveaux besoins de la population au travers des équipements nécessaires

## 1 - 4 Synthèse analyse urbaine

### Développement urbain et typomorphologie

A partir du cœur villageois historique, le village s'est développé d'abord le long des routes principales, la RD 61 traversant le ban d'ouest en est et la RD 56 traversant le ban du nord au sud .

A partir des années 60, les extensions successives prennent principalement la forme de lotissements en poches accolées les unes aux autres, souvent sans connexion entre elles.

En conséquence, la typomorphologie principale des constructions en résultant est celle du pavillon isolé sur sa parcelle avec des caractéristiques architecturales tranchant avec celles du noyau ancien, mais identifiables pour chaque période de construction.

Le bâti ancien présente des caractéristiques classiques de l'habitat rural lorrain, majoritairement des maisons mitoyennes de type R+1 assez étroites et profondes.

Le village de Distroff comporte en son cœur bâti deux ensemble historiques se répondant.

- La cour du Château correspond aux restes du complexe du lieu de résidence des seigneurs de Distroff. La *Wohnturm*, l'édifice principal fut détruit en 1985. Il reste aujourd'hui le clocher et des anciennes dépendances formant une cour. Aujourd'hui, ces locaux servent pour l'habitat, les sapeurs pompiers, le dojo et la salle de répétition de l'harmonie municipale.
- La cour du vieux château est comme son nom ne l'indique pas, le château le plus récent. Ce château renaissance, se décompose en une multitude de petits édifices formant une cour avec le presbytère. Ce dernier va être rénové en partie pour y aménager des logements tandis que les autres bâtiments servent déjà à l'habitat.

L'enveloppe urbaine est plutôt compacte et continue, bien qu'interrompue par la voie ferrée. Néanmoins, il existe une zone urbaine détachée de l'enveloppe principale au sud du ban. Il s'agit de la zone communautaire de la Communauté de Commune de l'Arc Mosellan. Cette dernière regroupe une maison de retraite et des pavillons séniors à l'ouest de la route départementale (RD56) et un supermarché à l'est (sur le ban de Metzervisse).



A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la cimenterie dite des ciments Portland ouvre ses portes, légèrement au nord du village en lien avec la voie ferrée et avec la carrière calcaire à l'est de l'usine. Aujourd'hui, après avoir été une usine d'engrais et de traitement de scories, le site n'est plus en activité.

### **Entrées de ville**

La commune de Distroff possède quatre entrées de ville, dont deux peuvent être considérées comme d'importance supérieure, les entrées de ville ouest en provenance de Stuckange/Thionville et sud en provenance de Metzervisse.

### **Espaces publics**

A Distroff, les espaces publics de grandes dimensions sont plutôt rares. En revanche, les anciens usoirs et les espaces accompagnant la Grand Rue sont des possibilités d'amélioration de l'espace public. Actuellement, ces espaces sont dans un état relatif et une remise en état de la voirie serait l'occasion de proposer des aménagements qualitatifs ... Dans la rue du Bon Coin, les usoirs ont été réaménagés afin de proposer du stationnement.

Les espaces publics proches de l'école ont été réaménagés récemment, ils proposent un espace plus sécurisé pour les enfants par une délimitation franche entre les espaces piéton et automobile. De plus, le parvis de l'église a été refait.

Les cours des deux châteaux sont pour le moment en mauvais état, elles offrent néanmoins de beaux potentiels de réhabilitation mais pour le moment la commune n'est propriétaire d'aucun de ces espaces appartenant au domaine privé bien qu'un usage public est existant.

Les espaces publics de l'écocité sont de qualité et prennent en compte la gestion alternative des eaux de ruissellement.

Le parc municipal est le principal espace public végétalisé, il est équipé pour recevoir des manifestations de plein air par la présence de toilettes et d'une buvette.

Le plateau sportif, quant à lui, est un endroit de rencontres et fait partie intégrante de la vie sociale du village

# Enjeux urbains

Les enjeux urbains découlant de l'analyse urbaine (voir détail en annexe chapitre 8-7) sont les suivants :

## **Maîtriser :**

L'étalement urbain jusque là important, en favorisant la densification du tissu urbain (construction des dents creuses et formes bâties denses) et par un développement urbain, le plus proche possible du centre ancien.

## **Préserver et développer:**

Le réseau de liaisons douces permettant un déplacement piéton sécurisé et efficace.

## **Poursuivre :**

Les actions communales de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural et naturel (bâti, ruisseau, jardins, etc ...)

## **Poursuivre la requalification des espaces publics majeurs :**

- Entrées de villes,
- Places publiques et parking,
- Espaces publics pittoresques du centre ancien (usoirs, ruelles, Cour du Château ...)

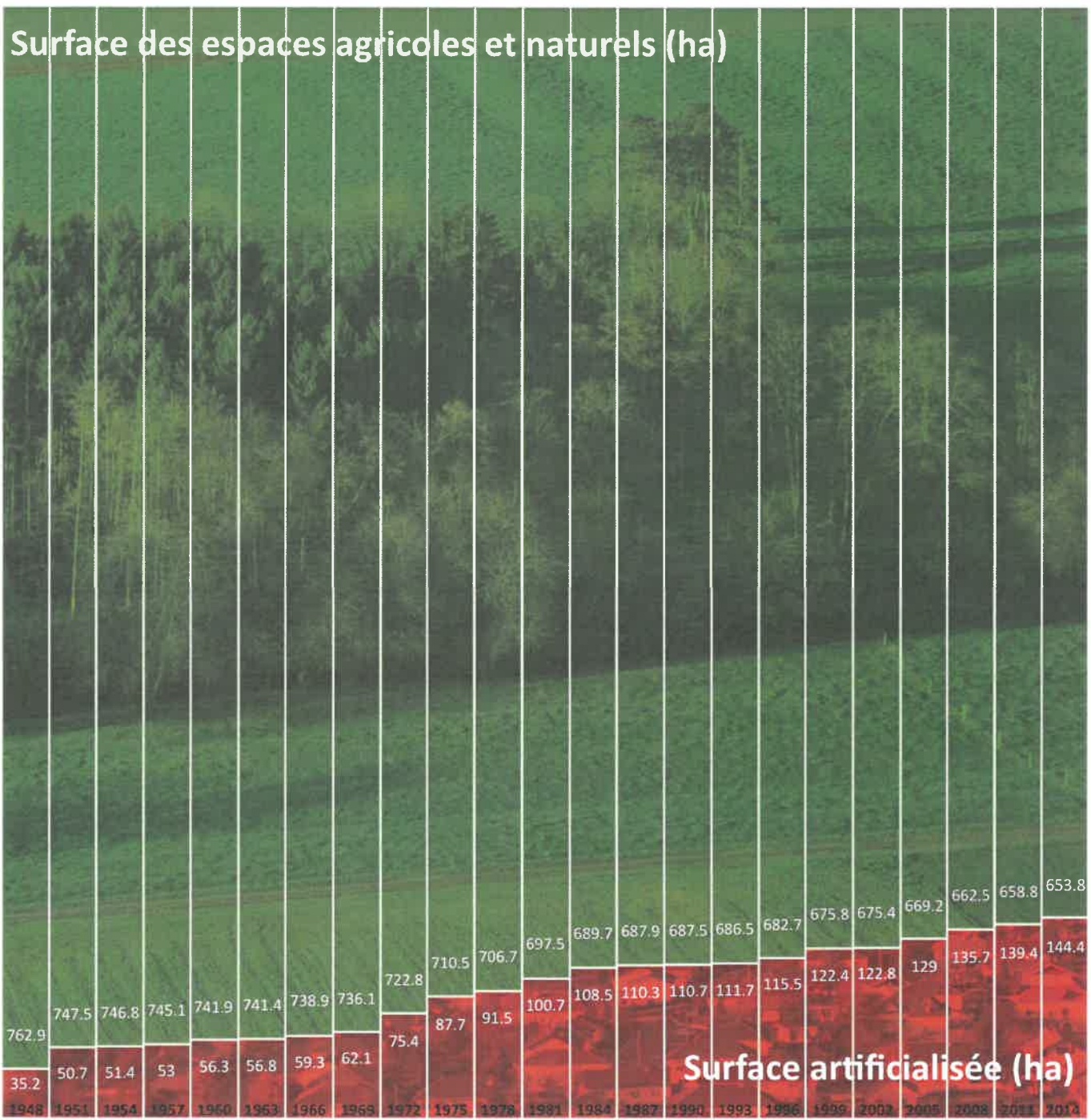




## 2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTION DANS L'ENVELOPPE BATIE







## 2 - 1 Évolution de la consommation des espaces

Entre 1948 et 2014, les espaces artificialisés sont passés de 35.2 hectares (soit 3.8 % de la surface du ban communal) à 144.4 hectares (soit une surface de 17.5 % de la surface du ban communal). Les espaces artificialisés ont plus que quadruplé en 66 ans.

Cette augmentation des espaces artificialisés s'est faite au détriment des espaces naturels, forestiers et agricoles, qui sont eux passés de 762.9 hectares (soit 96.2 % de la surface du ban communal) à 653.8 hectares (soit 82.5% de la surface du ban communal).

La consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles a commencé à évoluer dès 1948 avec plusieurs pics notamment à la fin des années 1960 marqués par la périurbanisation. Ce phénomène explique l'augmentation de la population, de logements et donc en conséquence celle des surfaces artificialisés.

A la vue de l'évolution de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles, il est pertinent de réfléchir dès à présent à une urbanisation mieux maîtrisée en totale adéquation avec les besoins réels de la commune. La municipalité doit veiller à limiter l'étalement urbain afin de préserver le cadre de vie et le paysage communal.

A l'avenir, la lutte contre l'étalement urbain devra être appliquée, notamment en favorisant la construction des dents creuses et en proposant des zones à urbaniser relativement denses.

## 2 - 2 Maîtrise de la consommation d'espace

### Evolution future du rythme d'artificialisation des sols

Extrait du PADD :

« 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 (2014-2029), **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%). »**

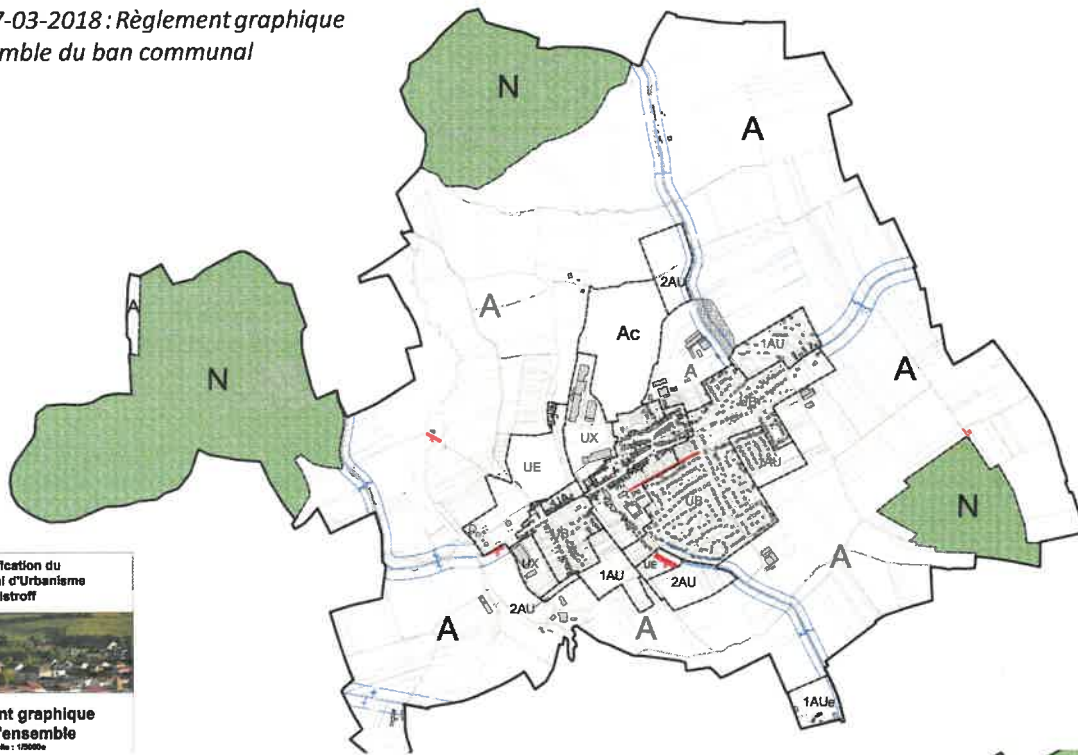
## Perspectives de consommation d'espace

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
<b>Total AU : 31,30 ha</b>	<b>Total AU : 4,43 ha</b>

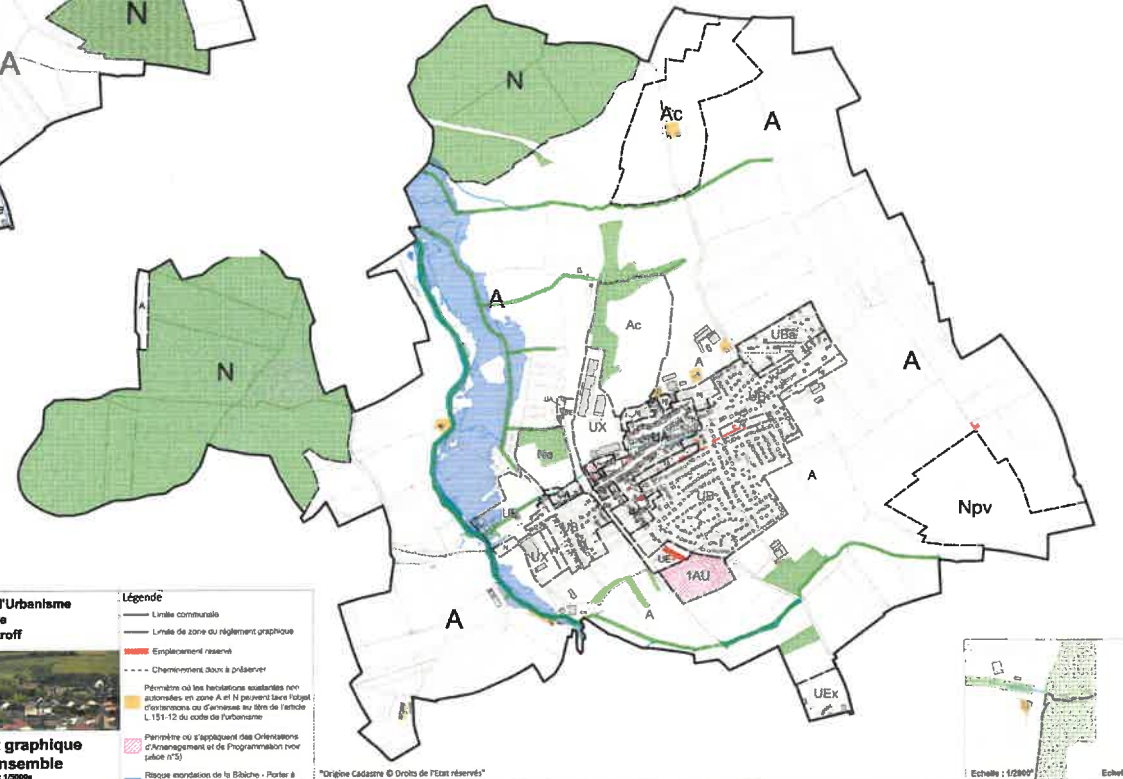
*+ 0,36 ha Zone 1AUa renouvelé urbain*

Comparaison des plans de zonage avant/après la révision du PLU :  
Voir extraits en pages suivantes.

PLU du 07-03-2018 : Règlement graphique sur l'ensemble du ban communal



PLU du 06-07-2022 : Règlement graphique sur l'ensemble du ban communal



Modification du Plan Local d'Urbanisme Distroff

Règlement graphique Plan d'ensemble  
Echelle : 1/2000e

**Plan Local d'Urbanisme de Distroff**

**Règlement graphique Plan d'ensemble**  
Echelle : 1/2000e

**Légende**

- Limite communale
- Limite de zone de règlement graphique
- Emplacement réservé
- - - Cheminement doux à préserver
- Périmètre où les habitations existantes non autorisées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme
- Périmètre où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir schéma n°3)
- Risque inondation de la Bâche - Porter à connaissance de la maîtrise de l'urbanisme du 15/03/2017 (tous sites concernés)

Éléments de paysage et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

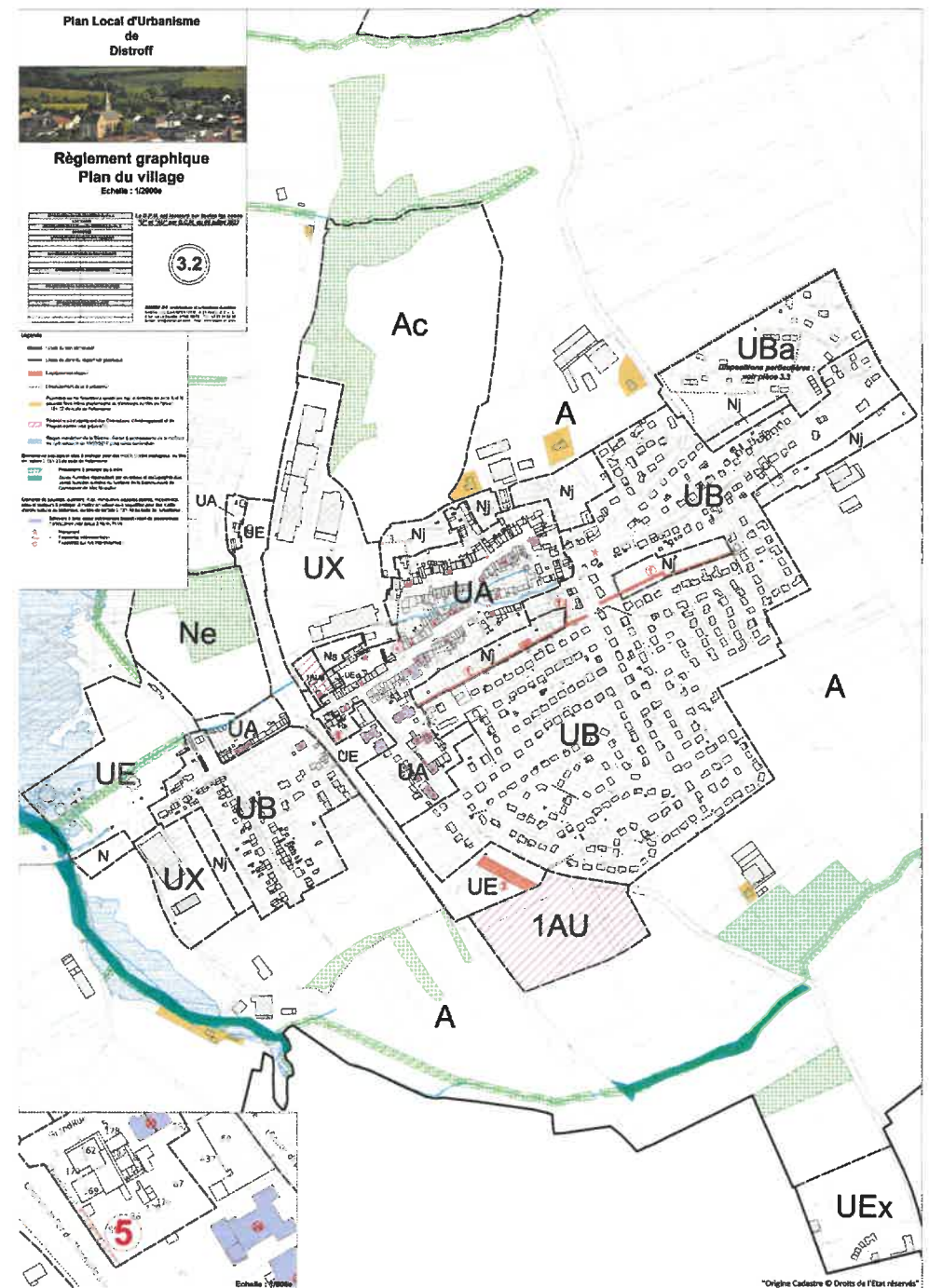
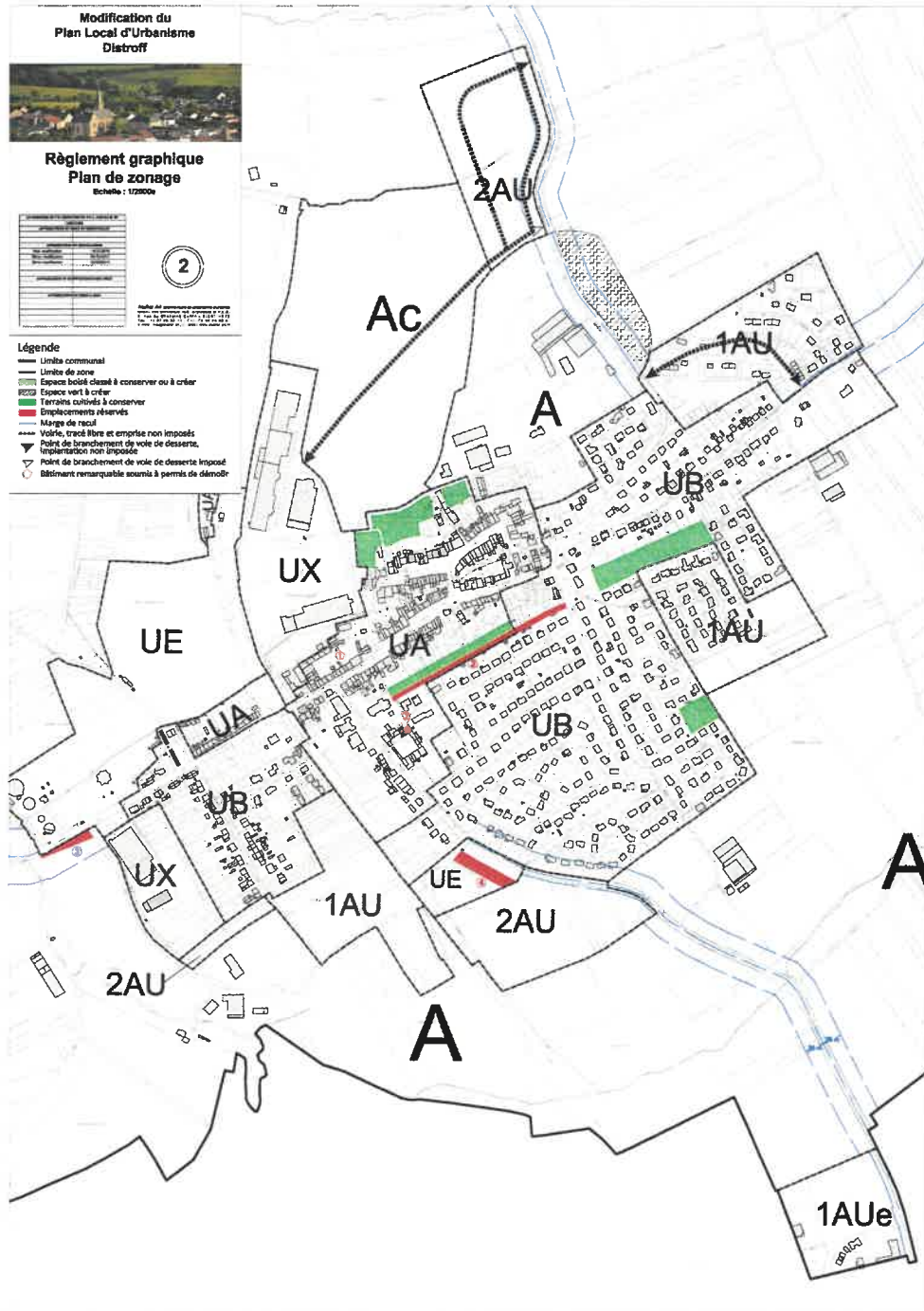
- Patrimoine à protéger ou à créer
- Zones humides réparties par commune et caractérisées dans les données actualisées du territoire de la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan

3.1

\*Origine Cadastre © Droits de l'Etat réservés\*

Echelle : 1/2000e





## **2 - 3 Enveloppe urbaine et potentiel de renouvellement urbain**

### **2 - 3 - 1 Généralités**

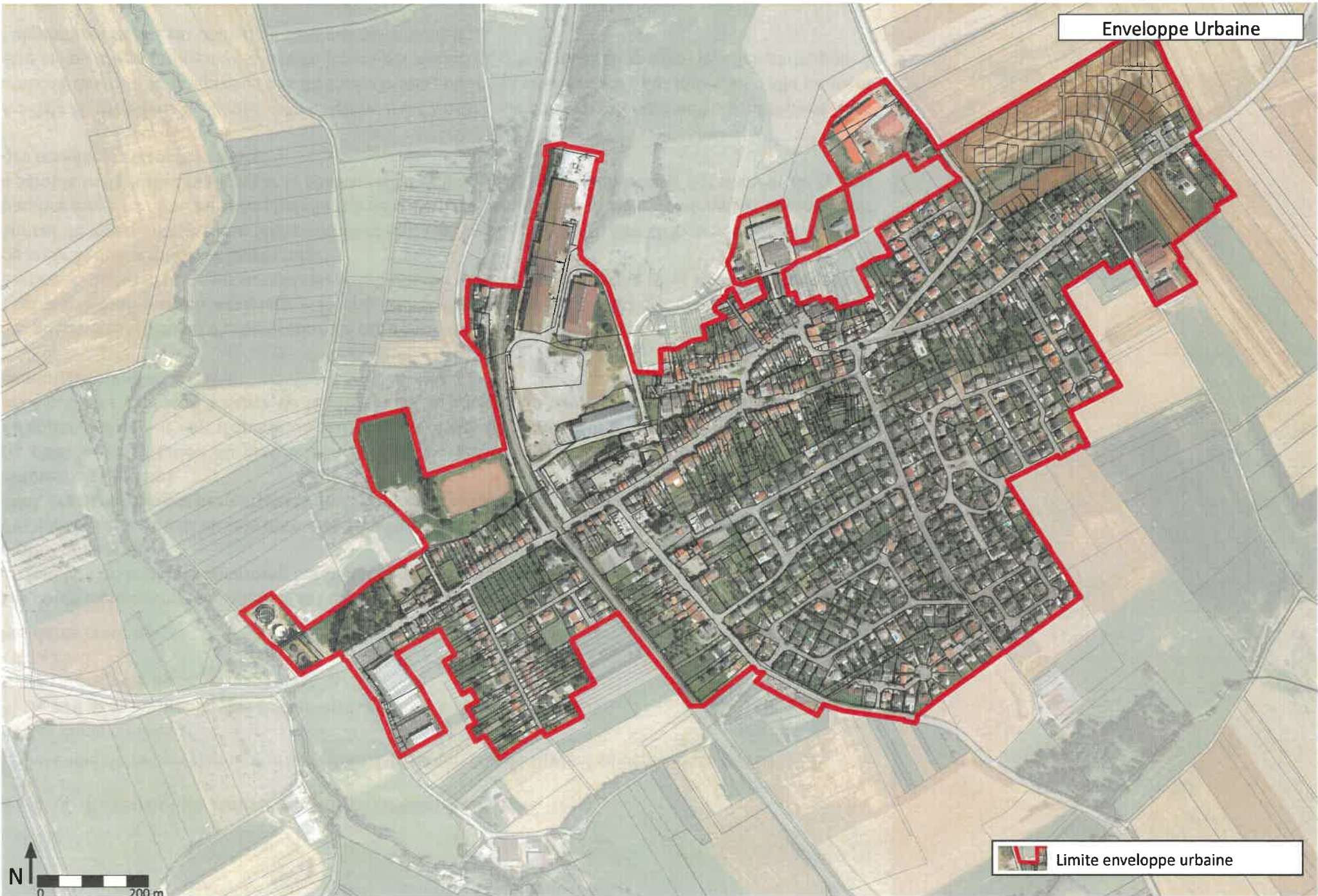
L'analyse du potentiel de densification du tissu urbain a pour objectif de déterminer le nombre de «dents creuses» existantes au sein de l'enveloppe urbaine (partie déjà urbanisée du territoire communal) et qui pourraient être bâties pour y réaliser des logements.

Les «dents creuses» sont des espaces interstitiels, souvent localisés entre deux constructions, et libres de tout bâtiment. Il convient alors, si aucune contrainte ne va à l'encontre, de favoriser la construction de ces espaces non utilisés pour limiter le développement des zones d'extension.

Cette action vise à protéger les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation pour répondre aux besoins en logements.

Bien souvent, les dents creuses sont localisées dans les secteurs où les constructions ont été réalisées au coup par coup car aucun redécoupage parcellaire n'a été réalisé, laissant ainsi des friches. En effet, dans les opérations d'ensemble les terrains restent rarement libres de toute construction, sans pour autant exclure les cas particuliers.

Plus rarement, certains espaces publics non pratiqués, peu entretenus ou relativement vastes peuvent être, totalement ou partiellement, alloués à la construction de logements. De toute évidence, il ne s'agit en aucun cas de combler l'ensemble des espaces publics qui font partie intégrante de la composition urbaine d'une ville et participent à la qualité du cadre de vie.



Enveloppe Urbaine

 Limite enveloppe urbaine

N  
0 200m

## 2 - 3 - 2 Potentiel de renouvellement urbain à Distroff

Le potentiel de renouvellement urbain sur le ban communal de Distroff se décompose entre :

- les dents creuses
- le bâti existant mobilisable (logements vacants > 2 ans + bâti mutable)
- la reconquête des friches urbaines.

### Les dents creuses

Les dents creuses correspondent à des espaces résiduels non bâti dans l'enveloppe urbaine. Ces espaces en fonction de leur environnement immédiat et de leurs propriétaires peuvent être mobilisables à plus ou moins long terme.

Ces espaces interstitiels au sein même de l'enveloppe urbaine sont une opportunité pour la commune. En effet, ces dents creuses permettent la densification du tissu urbain et la réduction de l'ouverture d'espaces naturels ou agricoles

De plus, la densification du tissu urbain permet souvent de redonner une cohérence à un urbanisme «d'opportunité» relevant d'opérations au coup par coup. Bien entendu, la totalité des dents creuses ne peut pas être exploitée à cause de la protection du patrimoine paysager ou encore d'obstacles privés comme la rétention foncière.

Les possibilités à Distroff d'urbanisation de ces dents creuses sont nombreuses. Notamment à long terme, c'est-à-dire à un horizon supérieur à 15 ans. Nonobstant, c'est le potentiel à court terme qui se relève pertinent. Ces dents creuses possiblement urbanisables à court-moyen terme (d'ici 15 ans) permettraient de créer l'équivalent de 39 logements.

Sur ces 39 logements, environ 50% pourraient être réellement construits, soit 20 logements. Ce taux peut paraître élevé (car peu de gens cherchent à densifier leur propriété ou à avoir de nouveaux voisins) mais il semble malgré tout réaliste car la commune subit une réelle pression foncière, notamment de la part des travailleurs transfrontaliers.

Au-delà du problème de la rétention foncière, il est à noter que certaines dents creuses sont répertoriées mais ne devront de préférence pas être construites, pour des raisons variées et multiples : elle peuvent être le lieu d'une future infrastructure (route par exemple), d'une respiration urbaine, elles participent à l'identité paysagère du village, ne sont pas constructibles, ...

### Logements possible théorique dents creuses :

■	Déjà en cours : 1
■	Court Moyen terme : 40
■	Long terme : 92
	A préserver : 36

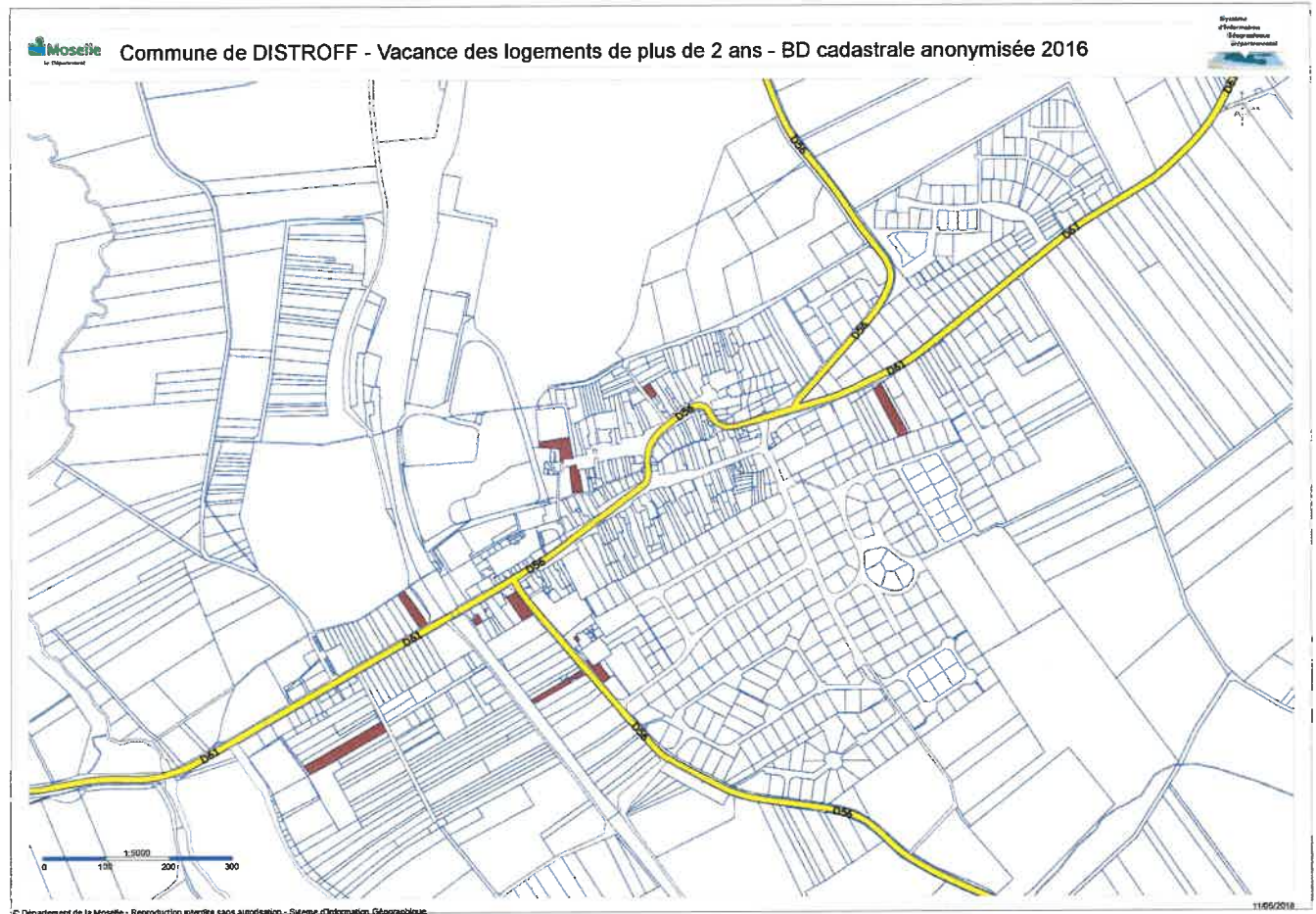
### Logements possible après concertation avec les élus des dents creuses :

■	Déjà en cours : 1
■	Court Moyen terme : 39
■	Long terme : 84
	A préserver : 36

*\* lorsqu'un chiffre est barré, il représente le potentiel théorique alors que l'autre chiffre résulte de la «réalité» du terrain à travers le relais des élus de la commune*







### **Le bâti mobilisable**

Le bâti mobilisable peut correspondre à des logements inoccupés (vacance), à des changements de destination (bâti « mutable » : par exemple transformation d'un ancien local d'activité en logements) ou encore à un redécoupage interne d'habitation à l'occasion de travaux de rénovation.

### **Le bâti mutable**

Une vieille grange pourrait être réaménagée en 4 logements dans le renforcement de la Grand'Rue.

### Les logements vacants

Il convient de préciser qu'un logement vacant se définit d'après l'INSEE comme «un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.»

A ce titre, la commune de Distroff compte, en 2016 d'après la base de données cadastrales anonymisée:

- 16 logements vacants depuis moins de 2 ans (2.3 % du parc de logements),
- 15 logements vacants depuis plus de 2 ans (2.1 % du parc de logements),
- 5 logements vacants depuis plus de 5 ans (0.7 % du parc de logements),
- 3 locaux d'activité vacants depuis plus de 5 ans.

Pour le moment, aucune action spécifique concernant les logements vacants n'est envisagée.

En effet, les logements vacants depuis moins de 2 ans, qui sont majoritaires, constituent une vacance conjoncturelle, c'est-à-dire que ces logements ne sont pas en dehors du marché et devraient trouver preneurs rapidement. La vacance dite structurelle (2 ans et plus) est assez faible et n'est pas un enjeu prioritaire (elle représente 2.8% du parc de logements). En revanche, comme soutenu dans le PADD, le PLU facilitera la reprise des locaux d'activités pour soutenir l'offre commerciale de proximité.

L'hypothèse retenue pour la durée d'application du PLU est une remise sur le marché des 5 logements vacants depuis plus de 5 ans, en imaginant qu'il s'agit de successions difficiles qui finiront par se régler, ou de logements très vétustes dont les propriétaires pourront bénéficier des nouvelles aides gouvernementales à la rénovation thermique et à la résorption de l'habitat dégradé.

### **Les friches urbaines**

Une petite zone à urbaniser «1AUa» a été créée sur l'emprise des bureaux et parkings d'une ancienne entreprise de tri jouxtant la Cour du Château. La commune souhaite que ce site, en plein cœur du village, soit reconverti en zone à dominante d'habitation relativement dense, avec si possible des logements à destination des séniors.

Un minimum de 8 logements y sera créé.





### 3 - PROJET COMMUNAL ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

### 3 - 1 Le PLU en 2018

Dans son PLU actuel (approuvé le 13.09.2009 et modifié 3 fois en 2010, 2012 et 2018), de nombreux secteurs d'extension urbaine étaient présents :

- Zone 1AU Bellevue; 4.82 ha (réalisée)
- Zone 1AU de l'Ecocité; 6.41 ha (réalisée)
- Zone 1AU du Grand Parc; 5.11 ha (non réalisée)
- Zone 1AUe de la zone inter-communautaire Distroff Metzervisse; 3.74 ha (réalisée)
- Zone 2AU des Carrières; 5.67 ha (non réalisée)
- Zone 2AU Côte d'Or 4.97 ha (non réalisée)
- Zone 2AU Grand Parc sud; 0.58 ha (non réalisée).

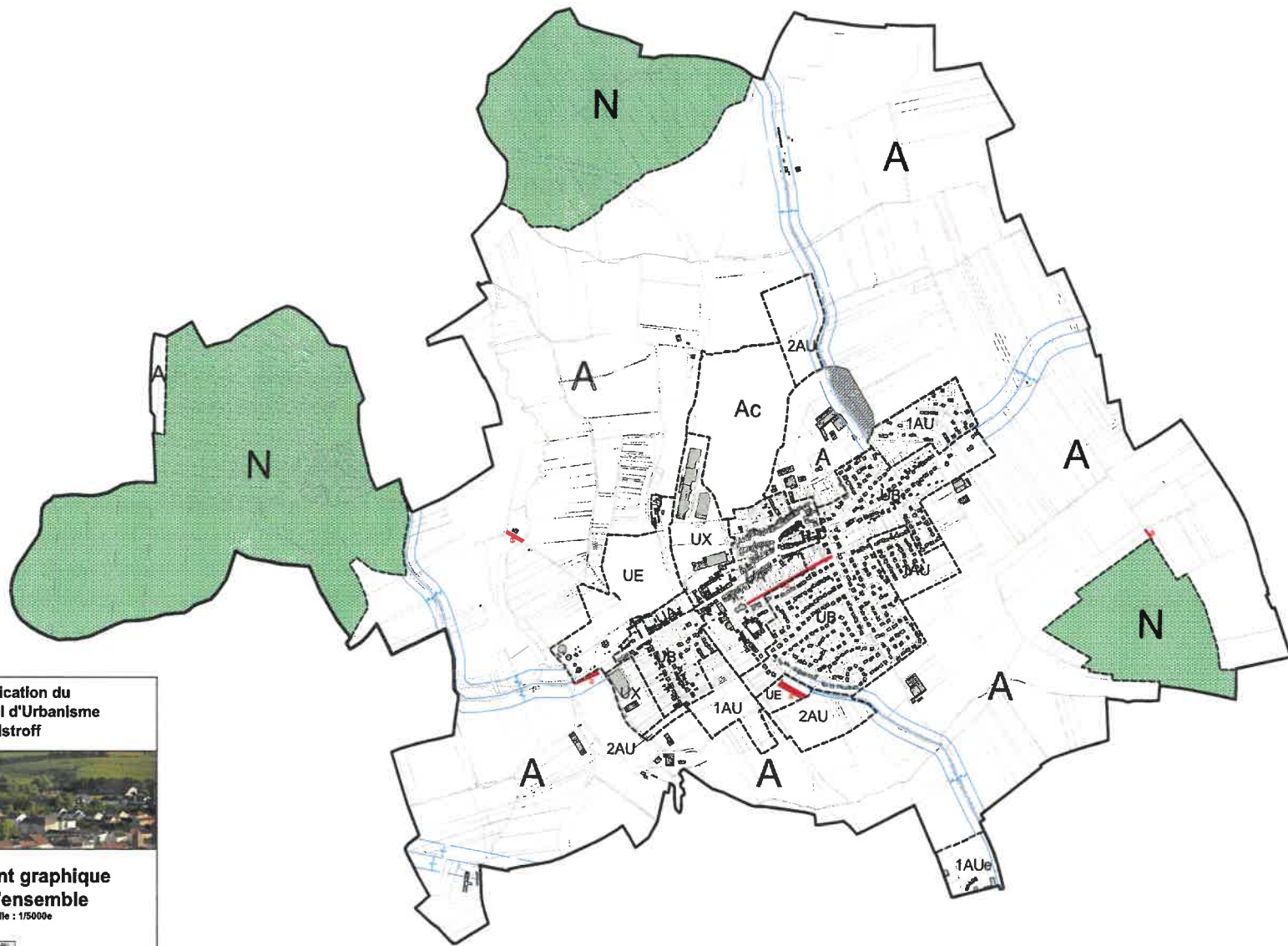
Au total, les zones d'extension urbaine représentent 31.30 ha.

Les autres zones représentent respectivement 88.24 ha pour les zones urbaines (habitat, équipement et industrielle), 165.41 ha pour les zones naturelles et 508.90 ha pour les zones agricoles.

16.12 ha de zone AU ont été consommés

Si le PLU de 2018 continuait à être mis en application sans évolution, 14.97 ha de zone «AU» resteraient à urbaniser, contre 4,79 ha dont 4.43 ha en extension et 0.36 ha en renouvellement urbain pour le projet de nouveau PLU.

Cela correspond ainsi à une diminution conséquente souhaitée par les élus de 10,18 ha entre les deux plans afin de respecter les exigences du SCoTAT de réduire au minimum de 49% la vitesse d'artificialisation des sols, mais aussi afin d'être en cohérence avec les objectifs démographiques souhaités et les capacités des équipements communaux pour accueillir de nouveaux habitants.



**Modification du  
Plan Local d'Urbanisme  
Distroff**



**Règlement graphique  
Plan d'ensemble**  
Echelle : 1/5000e

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DISTROFF ET SAUVIGNY	
12000 010	
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DISTROFF ET SAUVIGNY	
12000 010	
APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL	
Date d'adoption	14/05/2013
Date de publication	24/05/2013
Date d'entrée en vigueur	24/05/2013
APPROUVÉ PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL	
12000 010	
APPROUVÉ PAR LE CONSEIL RÉGIONAL	
12000 010	

1

Atelier d'urbanisme et architecture rurales  
Studio VITRUM/ARTISTES - ARCHITECTES P.A.R.  
RUE DE CLERMONT, 100 - 57000 SAUVIGNY  
TEL : 03 87 74 41 50 - FAX : 03 87 74 37 31  
Email : contact@vitrum-art.com - www.vitrum-art.com

- Légende**
- Limite communal
  - - - Limite de zone
  - Marge de recul
  - Espace boisé classé à conserver ou à créer
  - Emplacements réservés
  - Espace vert à créer

## 3 - 2 Le projet communal de PLU

L'hypothèse retenue pour le nouveau PLU cherche à répondre à la demande croissante de logements du fait de la situation géographique de la commune proche du Luxembourg et de l'agglomération thionvilloise, alliée à un cadre de vie champêtre. Le nouveau PLU comme gestion qualitative des nouveaux logements prend en compte les différents risques et nuisances auxquels est soumise la commune, tout en renforçant de manière significative les actions allant dans le sens du développement durable, par la protection et la préservation des espaces naturels, la conservation des espaces agricoles utiles, la protection des paysages mais aussi un développement urbain harmonieux pour laisser plus d'opportunités aux alternatives aux modes motorisés.

Plusieurs objectifs de travail ont été menés au projet de règlement graphique de la commune :

### **Paysage et environnement**

- Préserver les massifs forestiers, les petits boisements et les ripisylves par la délimitation d'*éléments de paysage et sites à protéger* au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme auquel peut se superposer un classement en zone N.
- Protéger les zones de jardins par un classement de certaines arrières de parcelles en zone Nj, en particulier ceux historiques entourant le cœur villageois,
- Assurer une transition qualitative entre les espaces agricoles et urbains par un classement de certains fonds de parcelles en zone Nj,
- La mise en place de périmètres où les habitations en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme afin de préserver les espaces agricoles et les paysages,
- Exploiter le potentiel éolien et solaire du territoire et permettre la production d'énergies renouvelables par une zone Npv autorisant l'implantation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques, également sur la zone dite de la Sapinière qui est déforestée,
- Mettre en place des zones Ac correspondant à l'emplacement des anciens fours à chaux.

### **Habitat et patrimoine**

Protéger le bâti ancien, le patrimoine architectural et préserver les spécificités morphologique des villages-rue lorrains.

- Pour ce faire, le cœur villageois de Distroff ainsi qu'une partie de la rue du Parc et un secteur à proximité de l'ancienne gare dont le bâti est en ordre continu, ont été classés en secteur Ua,
- Les extensions urbaines récentes, construites en ordre semi-continu ou discontinu ont quant à elles été classées en secteur Ub,
- L'écocité à *la croisée des chemins*, dernière opération urbaine réalisée à ce jour, a été classée en zone Uba,
- Les monuments, les façades jugées comme intéressantes d'un point de vue patrimonial ont été inventoriés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.





## 3 - 3 Habitat et démographie

### 3 - 3 - 1 Objectif démographique

#### Activités et équipements

- Conforter les zones d'équipements à travers un classement spécifique en zone Ue, leur conférant ainsi un règlement plus souple, et donc mieux adapté. Les équipements publics se trouvant en zone naturelle ont quant à eux été classés en zone Ne,
- Créer une zone Uex correspondant à la zone d'équipements publics et de services de Distroff-Metzervisse avec un règlement adapté aux usages de cette zone,
- Conforter les zones d'activités (la zone industrielle des Carrières et la zone d'activités CMI en entrée de ville ouest). Ces zones pourront se densifier mais ne pourront plus s'étendre.

#### Extensions urbaines

- Concentrer le développement de l'habitat à proximité des équipements communaux et dans la continuité de l'enveloppe urbaine.

La situation géographique – dans le triangle Metz - Luxembourg - Esch/Alzette – et le cadre agricole de qualité de la commune de Distroff lui confèrent une attractivité certaine en termes de logements. La commune a connu une croissance de sa population de l'ordre de 70 % depuis 1968.

La croissance démographique de la commune a toujours été étroitement liée à sa production de logements. Ainsi, différentes opérations d'aménagements ont été réalisées au fil des années. La dernière en date est celle de l'éco-quartier La Croisée des Chemins avec la réalisation de presque une centaine de logements. Ce nouveau quartier a su attirer pour l'essentiel de jeunes ménages avec ou sans enfants et en général une population active comprise entre 20 et 30 ans.

La commune connaît une croissance stable et régulière (avec environ 22 nouveaux habitants par an depuis 2008 avec 1541 habitants en 2008 et 1800 en 2020). **L'objectif de la commune est de conforter cette dynamique pour atteindre si possible une population de 2 100 habitants à échéance de 10 ans (2031), soit environ + 30 habitants par an.**

Du fait que la population distroffoise est essentiellement composée de couples avec enfants, le nombre de personnes par logement est plus élevé à Distroff qu'ailleurs avec **2,6 personnes par ménage depuis 2008**. Il est toutefois très probable que ce taux très élevé soit arrivé au bout de l'effet «plateau» dont il a bénéficié, et qu'il recommencera à diminuer dans les années à venir pour se rapprocher du taux départemental actuel de 2,2 pers/ménage. **On peut donc considérer que ce taux sera d'environ 2,3 pers/ménage à l'horizon 2031** (taux par ailleurs défini par le SCoTAT pour l'Arc Mosellan à échéance 2029).

Par la position stratégique de la commune et du fait de l'intercommunalité de l'Arc Mosellan entre Metz et Luxembourg, la pression foncière devrait sans doute s'accroître encore dans les années à venir.

Avec un tel historique, il serait facile de penser que pour relancer la dynamique démographique il suffirait d'ouvrir à l'urbanisation de vastes zones où continueraient à sortir de terre des logements neufs, sans se préoccuper des logements anciens vacants ou vétustes, dont le nombre est toutefois relativement restreint sur la commune de Distroff. Mais les élus de Distroff ne souhaitent pas que la commune se transforme en une «ville dortoir» où les travailleurs luxembourgeois logeraient dans des zones pavillonnaires, sans lien avec le reste du village, ses équipements, sa vie locale, etc.

**Distroff devra donc mener une politique de réhabilitation de l'habitat ancien, et devra également veiller dans ses futures opérations d'extensions urbaines à ce que soit respectée une réelle mixité d'habitat à la**

fois sociale, typologique et urbaine (ce qui n'avait pas été forcément le cas pour les anciens lotissements), en proposant de l'habitat pavillonnaire, du logement collectif ou intermédiaire, des maisons en bande, de l'habitat seniors, ...

Notons qu'actuellement, l'offre de l'habitat n'est pas très diversifiée pour ce qui est du rapport logements collectifs / logements individuels (avec, en 2014, 17.5% de collectifs contre 82.5% d'individuels), de la taille des logements (87% en 2014 de logements de 4 pièce et plus). Toutefois, le logement social est en développement avec la réalisation de 9 logements (pavillons) dans le dernier lotissement communal en date, l'écocité « à la croisée des chemins ».

Ainsi, un juste équilibre pourra être créé entre nouveaux arrivants et population déjà en place, en privilégiant l'installation de ménages susceptibles de **faire vivre la ville** au niveau de ses équipements publics, de ses activités municipales et associatives, sans oublier les commerces et services du cœur villageois.

**D'un point de vue quantitatif, étant donné que la commune cherche à gagner environ 300 habitants en 10 ans, et qu'un logement à Distroff devrait être occupé par 2,3 habitants en 2031, il sera nécessaire de construire et/ou remettre sur le marché environ 130 logements d'ici 10 ans.**

#### Objectifs :

Concentrer le développement de l'habitat à proximité des équipements communaux et dans la continuité de l'enveloppe urbaine.

Répartition souhaitée des logements :

- Dents creuses, environ 20 logements
- Bâti mutable, environ 4 logements
- Logements vacants, environ 5 logements
- Zone «1AUa» de renouvellement urbain, 8 logements
- Extension urbaine classée «1AU», environ 97 logements.

**TOTAL : 134 logements dont 28% en renouvellement urbain** (16% minimum imposés par le SCoTAT pour l'Arc Mosellan).

**Densité appliquée aux zones «AU» : 22 logements par ha** (= densité minimale imposée par le SCoTAT pour les centralités relais de l'Arc Mosellan).

Ainsi, pour répondre à ces objectifs, **4.43 ha d'extension urbaine seront soustraits à la zone agricole et 0.36 ha sont prévus en renouvellement urbain soit 4.79 ha pour le total des zones 1AU et 1AUa**

### **3 - 3 - 2 Compatibilité avec le SCoTAT**

Le PLH de la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan étant actuellement inexistant, l'objectif de production de logements vers lequel la commune de Distroff doit tendre a été défini par rapport aux seuls objectifs et orientations du SCoTAT (voir chapitre 2-2-6 Perspective d'évolution du nombre de logement du présent rapport).

#### **Objectif habitat du SCoTAT pour l'Arc Mosellan**

Pour 15 ans : + 3 139 logements

*dont 2 009 pour la centralité principale (Guénange) + les centralités relais de l'Arc Mosellan (Bertrange, Metzervisse, Bousse, Koenigsmacker, Distroff), pour 143 ha maximum en extension urbaine dont 2 645 logements maximum en extension urbaine et 494 logements minimum dans le tissu urbain existant.*

Concernant les logements vacants, l'objectif est la remise sur le marché d'environ 90 logements par an à l'échelle du SCoTAT, en ciblant particulièrement les centres-villes des polarités les plus touchées

(CAPFT, CAVF, CCPHVA, Bouzonville, Sierck-les-Bains). L'Arc Mosellan n'est donc quasiment pas concerné par cet objectif, l'enjeu étant ailleurs.

### **Objectif habitat du SCoTAT appliqué à la commune de Distroff par extrapolation**

Population de Distroff : 9,16% de la population totale des communes classées en centralités principale ou relais de l'Arc Mosellan (19 363 habitants, population municipale 2017).

2009x9,16%=>184logementsàDistroffpour15ans, soit **123 logements pour 10 ans dont un minimum de 20 logements (16%) en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.**

En somme, l'objectif communal en matière de logements, s'inscrit donc dans la logique du SCoTAT. La commune a un projet démographique très légèrement plus ambitieux (134 logements environ) mais :

- qui est soutenu par une demande forte au niveau communal et intercommunal
- qui est largement compensé par une part de renouvellement urbain bien supérieure aux préconisations du SCoTAT.

De plus, l'extrapolation ci-dessus présentée est faite à titre purement indicatif, la répartition des quotas de logements entre les communes au sein de l'Arc Mosellan n'ayant pas été arbitrée.

### **Justification de l'objectif démographique au regard du SCoTAT**

L'objectif du SCoTAT est une réduction minimum de 49% de la consommation annuelle des espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie 1999 – 2009. La commune a consommé environ 14.53 ha entre 1999 et 2009, soit 1.45 ha par an. A partir de la date d'approbation du SCoTAT (2014), la commune doit donc se limiter au maximum à 0.74 ha par an. Ainsi, la commune peut consommer au maximum sur la période 2014- 2029 (durée du SCoTAT), 11.1 ha (0.74ha\*15ans) d'espaces naturels et agricoles (en dehors de l'enveloppe urbaine). Depuis la date d'approbation du SCoTAT, aucune opération d'aménagement en extension n'est recensée sur Distroff, la dernière étant l'Écocité dont les travaux ont débuté en 2013.

La commune ayant pour ambition de renforcer sa dynamique démographique, l'ensemble de ses zones à urbaniser seront dédiées à l'habitat, soit 4.79 ha. Ainsi, au regard du potentiel de renouvellement urbain et des zones d'extension, un total d'environ 134 logements nouveaux est prévu d'ici 2031 pour permettre à la commune d'atteindre les 2 100 habitants en 2031 tout en réduisant la vitesse d'artificialisation de ses sols d'environ 70%.

## **3 - 4 Équipements et services**

La commune de Distroff n'a que peu de commerces ou de services de proximité au sein de son tissu urbain. La commune compte ainsi une boulangerie, un bureau de tabac, une banque et quelques autres services. La proximité de la zone intercommunale Distroff - Metzervisse contrebalance le faible nombre de commerces et de services de proximité de la commune en offrant quelques commerces, dont notamment un supermarché.

En revanche, la commune a la chance d'avoir des équipements scolaires, socioculturels et sportifs de qualité.

En effet, rue de l'Église à côté de la mairie, se situe le pôle scolaire de la commune. Il est composé, dans le même bâtiment, d'une école primaire et maternelle et d'un périscolaire. Le maintien des équipements scolaires à court terme ne fait aucun doute en raison notamment de la réalisation en cours de l'écocité «À la croisée des chemins» qui est à l'origine de l'installation de familles avec enfants en âge de fréquenter les écoles de la commune mais également avec des enfants en très bas âge et bas âge. Toutefois, il faudra continuer à attirer une population en âge d'avoir des enfants afin de pérenniser ces équipements.

Riche d'une vie associative foisonnante, la commune de Distroff possède de multiples lieux dédiés aux associations. Le maintien de ces équipements est assuré grâce à la vingtaine d'associations que compte Distroff et aux efforts de la municipalité pour organiser ou autoriser des manifestations. La multiplicité de ces lieux (voir chapitre 2-4 Équipements publics et services du présent

rapport) et le fait qu'ils ne sont pas forcément adaptés aux usages des associations (récupération d'anciens locaux réhabilités légèrement) a poussé la commune à envisager sur la durée du PLU la création d'un nouveau centre culturel en lien avec le parc municipal et le plateau sportif.

Bien que regroupés à proximité du centre du village, les équipements sont facilement accessibles à pied ou en voiture. Néanmoins, des problèmes de stationnement se posent, notamment dans la cour du Vieux Château.

Concernant les transports en commun, la commune de Distroff est traversée par une ligne de bus appartenant au réseau interurbain METROLOR TER (voir chapitre 2-5 les transports en commun du présent rapport). Distroff a la chance d'avoir une ligne de chemin de fer sur son ban communal, il est toutefois dommage que la commune ne soit plus desservie depuis la fermeture de la halte ferroviaire. Comme souligné dans le PADD, la commune œuvrera à la remise en place d'un arrêt ferroviaire sur la commune et logiquement la réactivation de la ligne Thionville-Bouzonville. Pour rappel, actuellement les transports en commun représentent 7.0% des trajets pendulaires.

### **Compatibilité avec le SCoTAT**

La commune s'inscrit dans les objectifs du SCoTAT quant à la recherche d'une amélioration du cadencement des lignes TER existantes et la réduction des creux de desserte en journée par la réactivation de la ligne ferroviaire Thionville-Bouzonville.

En parallèle, les pratiques de covoiturage et d'autopartage seront favorisées par la création d'espaces dédiés (voir PADD, pièce n°2 du dossier de PLU). De plus, le règlement impose les bornes de recharge électriques sur les parkings, répondant ainsi à un des objectifs du SCoT concernant l'encouragement de l'usage de véhicules propres et économes.

Concernant les modes doux, ils ont été en permanence intégrés aux différents documents du PLU. Ainsi, le règlement graphique identifie et protège ceux existants alors que les différentes OAP leur accordent une place prioritaire au sein des futurs aménagements tout en maillant le territoire (autant pour les déplacements piétons que cyclistes).

### 3 - 5 Économie

Au niveau économique, les habitants de Distroff ont la chance d'avoir à disposition sur leur ban communal un nombre d'emplois salariés non négligeable (173 postes salariés en 2015 selon l'INSEE). De plus, la commune compte 78 établissements actifs au premier janvier 2015.

Au total, 11.40 % des actifs de la commune ont la chance de travailler sur place. Ces emplois sont essentiellement présent dans les zones industrielles de la commune.

La plupart des autres actifs travaillent principalement au Luxembourg ou dans les différentes zones économiques de l'Arc Mosellan. Le Luxembourg étant de plus en plus demandeur de travailleurs, cette tendance est amenée à se renforcer dans les années à venir.

L'installation de petits artisans ou commerces au sein du tissu villageois pourrait également être une petite source d'emplois. La commune devra veiller à maintenir au minimum les activités présentes pour ne pas devenir une commune dortoir.

#### Objectifs :

- Conforter les zones d'activités (la zone industrielle des Carrières et la zone d'activités «CMI» en entrée de ville ouest). Ces zones pourront se renforcer mais ne pourront plus s'étendre.

#### **Compatibilité avec le SCoTAT**

Le SCoTAT a identifié Distroff comme faisant partie des centralités relais. Ces dernières contribuent à l'équilibre de l'offre commerciale globale et renforcent aussi une offre de rayonnement local. La commune par son faible nombre de commerces ne répond pas précisément à la demande. En revanche, si on prend en compte la zone intercommunale Distroff - Metzervisse, adjacente directement au sud de la commune (1.5 km de la mairie) alors la commune participe au rayonnement commercial local.

### 3 - 6 Cadre de vie

La commune de Distroff, bien que située dans l'aire d'influence de Thionville et du Luxembourg, a su conserver son caractère rural, agricole et naturel. La commune installée sur les hauteurs de la Bibiche est nichée au cœur des espaces agricoles. Cette situation est sans aucun doute un critère de choix pour les habitants présent et futurs de Distroff, séduits notamment par ce cadre champêtre.

Par conséquent, il est indispensable d'assurer un cadre de vie de qualité en préservant les paysages, les boisements tout en permettant un développement harmonieux et cohérent du village et en assurant un reconquête qualitative des espaces publics (traverses du village, liaisons douces...)

C'est dans cette optique que la commune souhaite maîtriser son extension urbaine. C'est pour cela, que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'appuient sur les atouts géographiques, paysagers et environnementaux des secteurs de développement pour un urbanisme réfléchi et durable. De plus, les zones d'extension pérennisent les installations agricoles car elles ne sont pas situées à proximité directe de ces dernières. Ainsi, les exploitations de la commune peuvent se développer sereinement.

Globalement, le PLU met fortement en avant la préservation et la valorisation des espaces naturels présents sur la commune afin de garantir un cadre de vie de qualité à tous.

## Compatibilité avec le SCoTAT

Au final, ce sont seulement 4.78 ha maximum (4.43 ha pour la zone 1 AU et 0.36 ha pour la zone 1AUa) qui seront ouverts à l'urbanisation d'ici 2031, soit 4.43 ha par an. Cela représente une réduction de 69% de la vitesse d'artificialisation des sols naturels et agricoles, soit bien plus que ce que les 49% minimum préconisés par Document d'Orientation et Objectifs du SCoTAT. Ainsi, l'urbanisation future de la commune, n'affectera pas fortement son caractère agricole.

Par ailleurs, le SCoTAT impose pour Distroff une densité de 22 logements minimum par hectare (comprenant les espaces publics sauf les grands ouvrages) pour les opérations d'aménagement en extension urbaine.

Les OAP du PLU imposent aux futurs aménageurs des secteurs de plus ou moins forte densité qui au total offrent une densité moyenne conforme aux directives du SCoTAT (voir OAP pièce n°5 du dossier de PLU). Le PLU ne proposera pas d'opération d'ensemble en renouvellement urbain. Toutefois, les dents creuses ont été répertoriées. Leur potentiel tient compte du terrain (rapporté par les élus) et des densités imposées par le SCoTAT, à savoir 32 logements à l'hectare (sans les espaces publics).

Sur le plan écologique et paysager, le PLU respecte les boisements identifiés au titre des ceintures forestières identifiées par la DTA applicable. Il s'agit d'un pôle de diversité majeur. Ainsi, la forêt de

*l'Heiligenwiese*, identifiée par le DTA, a été dans son intégralité classée en zone N. De plus, cette forêt est également protégée sur le règlement graphique commune un élément du paysage et sites à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le SCoTAT identifie également des continuités forestières à préserver, notamment au niveau de la forêt d'*Hesperich* au nord du ban communal et d'un petit corridor discontinu vers le sud au départ de cette forêt (voir chapitre 8-3-2 du présent rapport). La forêt bénéficie du même zonage et des mêmes protections que la forêt de *l'Heiligenwiese*. Différents éléments du corridor précédemment cité, sont également répertoriés et protégés sur le règlement graphique comme éléments du paysage et sites à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Enfin, le PLU applique les prescriptions du SCoTAT quant à la préservation des continuités interforestières et entre des milieux différents. Ainsi, la ripisylve de la Bibiche et des différents cours d'eau présents sur le ban communal est protégée sur le règlement graphique comme élément du paysage et sites à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le DOO fixe également comme objectif la préservation de la ressource en eau. Le PLU impose

dans les opérations d'aménagement futures des modes de traitement alternatif des eaux pluviales, conformément au SDAGE.

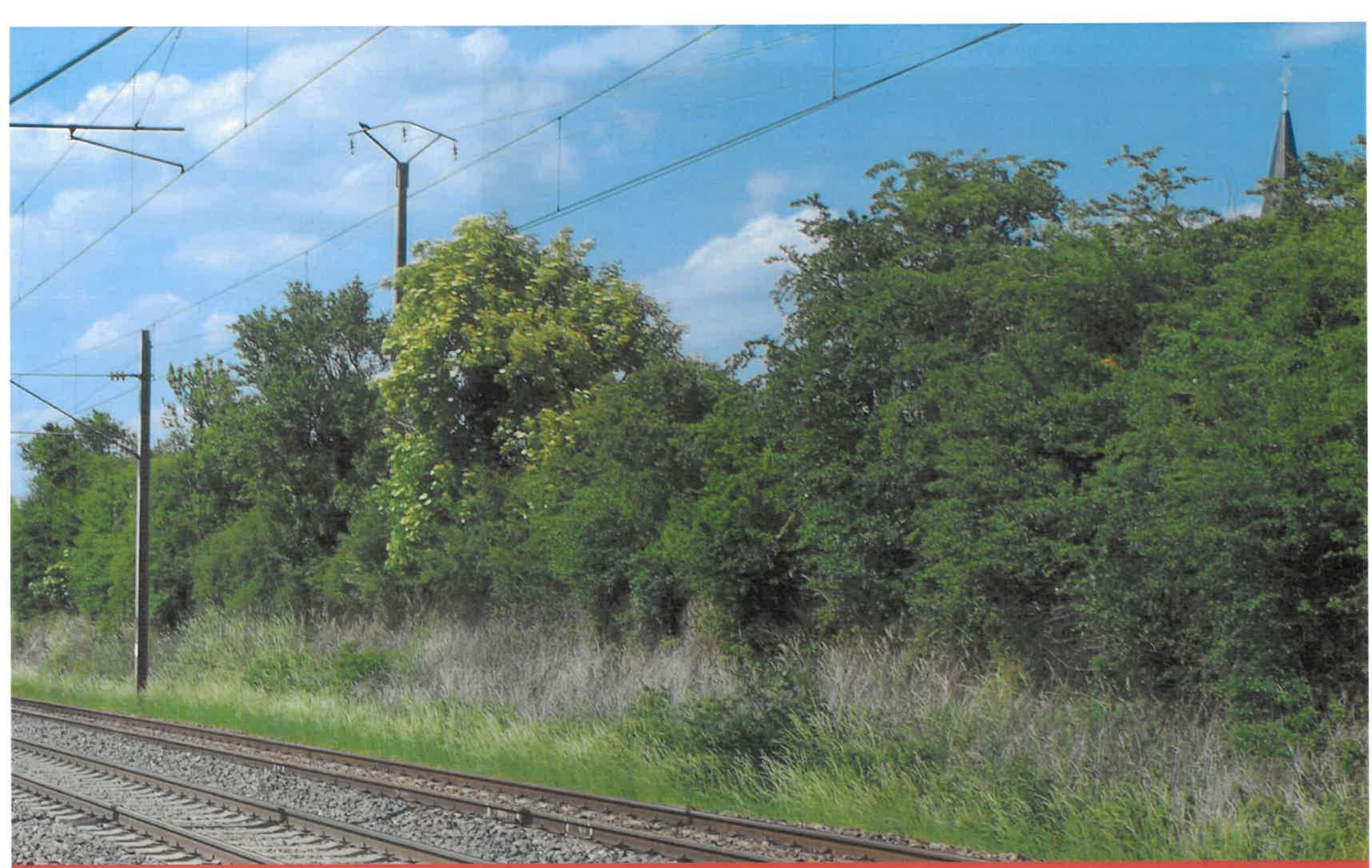
De plus, le SCoTAT demande de maîtriser l'exposition des populations aux nuisances sonores, aux sols pollués et aux risques en général.

Le PLU a exclu des zones d'extension urbaine qui sont dédiés principalement à l'habitat, les zones à risques naturels (inondations de la Bibiche) mais aussi des infrastructures (bruit par rapport aux routes départementales et éloignement par rapport à la STEP).

Enfin, le PLU répertorie sur le ban communal deux secteurs Ac, correspondant au site des anciennes carrières. Les constructions n'y sont autorisées que si la destination de la construction est compatible avec la nature des sols.







## **4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'OAP**





## 4 - 1 Les orientations d'aménagement et de programmation

Au cours de la révision du PLU, deux zones à urbaniser ont été identifiées :

- la zone 1AU dite de la Côte d'Or couvrant une superficie de 4.43 ha
- le secteur 1AUa à l'arrière de la Cour du Château et de la Grand Rue couvrant une superficie de 0.36 ha sur une friche industrielle (site CEDEST).

La commune de Distroff a souhaité y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement en ce qui concerne l'accès, la desserte, la qualité urbaine et l'intégration paysagère sur la base d'hypothèses d'aménagement. Une seule hypothèse a été réalisée sur le site de la Côte d'Or détaillée ci-après.

Ces principes ont été traduits en orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce OAP n°5 du dossier de PLU)

## 4 - 2 Le site de la Côte d'Or

Une hypothèse d'aménagement a été réalisée couvrant la zone 1AU dite de la Côte d'Or.

Cette hypothèse a été traduite en Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce OAP n°5 du dossier de PLU).



### 4 - 2 - 1 L'hypothèse d'aménagement

La structure urbaine propose une organisation de l'urbanisation cohérente, en boucle avec un accès unique aménagé en giratoire, permettant outre la sécurisation des accès au lotissement Bellevue au nord et au site de la Côte d'Or au sud, l'aménagement de l'entrée sud de Distroff. sur la RD 56. L'implantation est parallèle aux courbes de niveaux. L'orientation du bâti vient profiter d'une exposition bioclimatique sud-ouest ou sud-est ainsi que de vues sur le paysage agricole entourant la commune.

Au niveau de l'armature paysagère, le projet s'appuie sur la végétation partiellement existante des quelques arbres fruitiers subsistant au bord de la départementale et propose d'articuler le projet avec une ceinture verte plus ou moins large (entre 20 et 5m) et étoffée, selon la proximité avec la RD 56, le talus de la voie ferrée et les champs cultivés constituant les limites. Cette frange sera plantée de haies champêtres alternant avec quelques fruitiers, réduisant ainsi l'impact paysager de la future urbanisation à l'entrée du village. Elle constituera également un écosystème, support de biodiversité pour le nouveau quartier tout en intégrant des cheminements piétons et formera un espace de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Un système de noues venant doubler la voirie, essentiellement parallèle aux courbes de niveaux, vient gérer les eaux pluviales.

Les typologies de logements sont variées afin de respecter les densités imposées par le SCoTAT (22 lgt/ha avec VRD et espaces publics), les typologies représentées sont de quatre types : logements collectifs, maisons en bande, maisons jumelées et maisons isolées. Certaines des maisons en bande pourront être des logements de plain-pied destinés aux personnes âgées.

Le projet propose une structure viaire principale à double sens périphérique complétée par une structure viaire secondaire en peigne, en sens unique.

Au niveau des déplacements doux, une continuité est prévue avec les chemins bordant le cimetière, l'un le long de la RD56 et l'autre, à l'arrière du cimetière menant à la voie ferrée, ce dernier devant être prolongé afin de raccorder à long terme, Distroff à Metzervisse le long de la voie ferrée.



**Surface : 4,43 ha**  
**103 logements**  
**23 logts/ha (obj. : 22)**

40 logements collectifs  
20 maisons en bande  
22 maisons jumelées  
21 maisons isolées

P.L.U. de Distroff - Février 2021

**Hypothèse d'aménagement**  
**Secteur de la Côte d'Or**

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





**5 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE  
REGLEMENT**

## 5 - 1 Zone U

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part au cœur villageois de la commune et d'autre part aux zones d'extensions récentes à dominante d'habitat.

De manière général, la zone U comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs

La zone U comporte 3 sous-zones :

- UA correspondant au cœur villageois de Distroff, constitué d'un bâti en ordre continu suivant une typologie essentiellement rurale.
- UB correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre discontinu bien que parfois semi-continu. Ce secteur comporte un sous-secteur UBa où s'appliquent certaines règles spécifiques à l'écocité à la *Croisée des chemins*.
- UE réservé aux équipements publics. Ce secteur comprend un sous-secteur UEx où s'appliquent des règles spécifiques identiques à celles du PLU de Metzervisse, à la zone communautaire destinée à accueillir des équipements, des services et des activités économiques

### 5 - 1 - 1 Section I

#### Articles 1 et 2

- Sont exclues les constructions et installations qui pourraient créer des nuisances sonores, olfactives ou sanitaires ainsi que porter atteinte à la sécurité des habitants, sans interdire les petites activités → la mixité des fonctions est voulue par la commune dans le but de garder

des quartiers animés, tout en préservant la qualité de vie.

- Sont exclues les constructions qui pourraient porter atteinte aux éléments de paysage et sites à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme → préserver les éléments remarquables du patrimoine végétal de la commune.
- Sont exclues les constructions et installations dans les zones inondables sauf les équipements publics → prémunir les constructions face aux risques d'inondation.
- Toute construction est interdite à moins de 6 m des cours d'eau → ne pas gêner l'entretien des cours d'eau (code de l'environnement)
- Seuls les équipements publics et les habitations sont autorisés en secteur Ue → accorder des règles architecturales et urbaines spécifiques aux grands équipements pour affirmer leur caractère public; les habitations y sont également autorisées si elles sont dédiées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire.
- Sont autorisés dans le secteur Uex, les constructions à usage de bureau, d'entrepôts, de commerces, de service et les habitations pour les personnes âgées ou handicapées → avoir les même règles que Metzervisse dans la zone d'équipements publics et de services intercommunale Distroff-Metzervisse.

### 5 - 1 - 2 Section II

#### Article 1.1

- Le long des routes départementales, recul de 10 m minimum imposé hors agglomération → permettre un éventuel élargissement des RD et tenir les constructions à distance de la pollution sonore et atmosphérique.
- Dans le secteur Ua, la façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des constructions voisines → prise en compte de la morphologie du bâti existant pour implanter les nouvelles constructions afin de préserver l'harmonie de la zone urbaine malgré sa diversité bâtie.
- Règle spécifique en secteur Uba → cohérence avec le règlement de lotissement encore applicable.
- Pas de prescription pour les équipements publics → souplesse réglementaire adaptée à la particularité d'un équipement public.

#### Article 1.2

- En secteur Ua : obligation de construire en ordre continu (d'une limite latérale à une autre), si la parcelle fait plus de 10 m de large alors uniquement sur une des limites → respect de la morphologie urbaine avec un peu de souplesse pour les parcelles larges.
- En secteur Ua : possibilité pour les constructions à plus de 20 m de l'alignement de construire sur limite ou à 3 m → souplesse d'implantation pour les constructions en second rang.



- En secteur Ua et Ub : pour les annexes accolées ou non, implantation soit sur limite, soit à minimum 1m → souplesse réglementaire adaptée au petits édifices tout en permettant de tourner autour pour l'entretien.
- En secteur Ub : obligation de construire soit sur limite séparative, soit à 3 m minimum → souplesse réglementaire adaptée à la diversité des configurations.
- Pas de prescriptions spécifiques pour les équipements publics → souplesse réglementaire adaptée à la particularité d'un équipement public.
- Règles spécifiques en secteur Uex → avoir les même règles que Metzervisse dans la zone d'équipements publics et de services intercommunale Distroff-Metzervisse.

#### Article 1.3

- En secteur Ua les constructions en première ligne sur une même propriété doivent être contiguës (exception faite des annexes non accolées) → respect de la morphologie urbaine.
- En secteur Ua et Ub, la distance entre les constructions principales entre la première et la seconde ligne doit être d'au minimum 10 m → éviter les problèmes de voisinages et d'ombres projetées.
- Règles spécifiques en secteur Uba → cohérence avec le règlement de lotissement encore applicable.

#### Article 1.4

- En secteur Ua : la hauteur ne pourra être supérieure à 9 m à l'égout → prise en compte de la hauteur du bâti existant du cœur villageois afin de poursuivre cette homogénéité.
- En secteur Ub : la hauteur à l'égout est limitée à 6 m (6.50 m au sommet de l'acrotère) pour les constructions principales et 2.70 m à l'égout pour les constructions annexes (3.20 m à l'acrotère) → prise en compte des hauteurs existantes et protéger le paysage des jardins.
- En secteur Uba → cohérence avec le règlement de lotissement encore applicable.
- En secteur Uex, la hauteur maximum des logements est fixée à 9 m et 12 m pour les bâtiments liés à des équipements et des services → avoir les même règles que Metzervisse dans la zone d'équipements publics et de services intercommunale Distroff-Metzervisse.
- Hauteur non réglementée pour les équipements publics → souplesse réglementaire liée à la particularité d'un équipement public.

#### Article 1.5

- En secteur Ua et Ub, l'emprise au sol maximum totale des annexes isolées est fixée à 20 m<sup>2</sup>, ne s'applique pas aux garages (sauf en Uba) → éviter le mitage des jardins
- Pas de prescription spécifique en secteur Ue → souplesse réglementaire adaptée à la particularité d'un équipement public.

#### Article 2.1

- Règles spécifiques en secteur Uex → avoir les même règles que Metzervisse dans la zone d'équipements publics et de services intercommunale Distroff-Metzervisse.

#### Article 2.2

- Elements de façades : règlement visant à éviter la destruction irrémédiable d'éléments patrimoniaux ou la mise en place d'éléments nouveaux qui porteraient atteinte à la qualité du bâti.

#### Article 2.3

- En secteur Ua, les toitures seront à deux pans (trois ou quatre si parcelle d'angle) avec faitage sensiblement parallèle à la rue → conserver la cohérence des volumétries existantes du cœur villageois.
- En secteur Ua, règlement visant à éviter les impacts sur les façades commerciales → maintenir une harmonie entre les rez-de-chaussée commerciaux.
- En secteur Ua et Ub, le choix des couleurs devra faire référence à la palette de couleurs consultable en mairie → avoir une cohérence de couleurs au niveau de la commune.
- En secteur Ua, les murs, clôtures et haies sur rue auront une hauteur maximale de 0.60 m pour les murs (surmontés ou non d'un dispositif à claire voie en bois ou métal), de 1.60 m pour les haies et de 1.80 m pour les portails et piliers → protéger les murs traditionnels à caractère

patrimonial, garantir l'harmonisation entre nouvelles clôtures et bâtiments.

- En secteur Ub, les murs, clôtures et haies auront une hauteur maximale de 1.20 m pour les clôtures et/ou 1.60 m pour les haies sur rue et 2.00 m pour celles sur limites séparatives → garantir l'harmonisation entre nouvelles clôtures, maintenir un paysage ouvert et accueillant côté rue et permettre la protection de l'intimité à l'arrière des maisons.
- Règles spécifiques en secteur Uba → cohérence avec le règlement de lotissement encore applicable.
- Règles spécifiques en secteur Uex → avoir les même règles que Metzervisse dans la zone d'équipements publics et de services intercommunale Distroff-Metzervisse.
- Recommandation concernant la protection contre le soleil et le vent → limiter le recours au chauffage et à la climatisation énergivores.

### Article 3

- En secteur Ua, Ub et Uex, obligation de planter ou d'aménager les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement, et obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement avec un minimum de 1 dès 3 places → améliorer le paysage urbain, réduire les îlots de chaleur et augmenter les surfaces perméables aux eaux pluviales.
- En secteur Ue, obligation de planter ou d'aménager les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement, et obligation de

planter les aires de stationnement à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement avec un minimum de 1 dès 3 places → améliorer le paysage urbain, réduire les îlots de chaleur et augmenter les surfaces perméables aux eaux pluviales, tout en tenant compte de la spécificité des équipements publics.

- Dans le secteur Ue, le règlement limite l'impact visuel des aires de stockage depuis la voie ferrée et les voies de desserte → réduire l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage.

### Article 4

- Stationnement réglementé en fonction de la taille et de la nature des constructions d'une part et de la situation urbaine d'autre part → adapter la contrainte au contexte urbain.
- Réglementation de la tailles des places de stationnement → éviter les emplacements qui ne seraient pas praticables concrètement.
- Rappeler les règles de stationnement pour les deux-roues et véhicules électriques issues de l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 → favoriser les modes de déplacements doux.

## 5 - 1 - 3 Section III

### Article 1

- La largeur minimale des accès est dimensionnée → permettre l'intervention rapide des véhicules de secours.
- L'emprise minimale des nouvelles voies ouvertes

à la circulation est réglementée (5 m en Ua et Ue et 8 m en Ub) → emprise relativement restreinte pour réduire au maximum l'imperméabilisation des sols.

- La largeur des cheminements à caractère piéton est réglementée → répondre aux exigences PMR et des utilisateurs de deux roues non motorisés
- La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération est interdite sur les routes départementales → sécurité routière et gestion des flux (demande du CD57).

### Article 2

- Traitement des eaux pluviales à la parcelle sauf si impossibilité technique (alors le rejet dans le réseau public est autorisé) → limiter le ruissellement vers le milieu naturel.
- Les réseaux secs seront enterrés → préserver le paysage urbain.

## 5 - 2 Zone Ux

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques (bureaux, services, commerces, entrepôts, artisanat et industries).

### 5 - 2 - 1 Section I

#### Articles 1 et 2

- Sont exclues les constructions et installations qui pourraient créer des nuisances sonores, olfactives ou sanitaires ainsi que porter atteinte à la sécurité des habitants, sans interdire les petites activités → réduire les nuisances propres à ces zones d'activités.
- Sont exclues les constructions à usage d'habitation autre que celles dédiées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire → éviter la construction de maisons au milieu des bâtiments d'activités et les problèmes de voisinage qui en découlent à cause des nuisances potentielles.

### 5 - 2 - 2 Section II

#### Article 1.1

- L'implantation des constructions doit se faire à minimum 5 m de l'alignement → permettre la sortie des poids-lourd des bâtiments en toute sécurité.

#### Article 1.2

- Obligation de construire soit sur limite séparative, soit en respectant une distance minimale de 5 m → permettre aux poids-lourd

et aux véhicules de secours d'accéder au pied des bâtiments.

#### Article 1.3

- Pas de prescriptions → permettre une souplesse par rapport aux usages et procédés propres aux différentes activités.

#### Article 1.4

- Pas de prescriptions → permettre une souplesse par rapport aux usages et procédés propres aux différentes activités.

#### Article 1.5

- Pas de prescriptions → permettre une souplesse par rapport aux usages et procédés propres aux différentes activités.

#### Article 2.1

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux → préservation du paysage urbain.

#### Article 3

- Obligation de planter ou d'aménager les surfaces libres de constructions → augmenter les surfaces perméables aux eaux pluviales.

#### Article 4

- Stationnement réglementé en fonction de la taille et de la nature des constructions d'une part et de la situation urbaine d'autre part → adapter la contrainte au contexte urbain.
- Réglementation de la tailles des places de

stationnement → éviter les emplacements qui ne seraient pas praticables concrètement.

- Rappeler les règles de stationnement pour les deux-roues et véhicules électriques issues de l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 → favoriser les modes de déplacements doux.

### 5 - 2 - 3 Section III

#### Article 1

- La largeur minimale des accès est dimensionnée → permettre l'intervention rapide des véhicules de secours.
- L'emprise minimale des nouvelles voies ouvertes à la circulation est réglementée (8 m) → emprise relativement restreinte pour réduire au maximum l'imperméabilisation des sols tout en permettant la circulation aisée des PL.
- La largeur des cheminements à caractère piéton est réglementée → répondre aux exigences PMR et des utilisateurs de deux roues non motorisés.

#### Article 2

- Les eaux usées non domestiques, industrielles ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement sans un prétraitement agréé → protection environnementale.
- Traitement des eaux pluviales à la parcelle sauf si impossibilité technique (alors le rejet dans le réseau public est autorisé) → limiter le ruissellement vers le milieu naturel.
- Les réseaux secs seront enterrés → préserver le paysage urbain.

## 5 - 3 Zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (bureaux, services...), et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitation seront prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU comporte un secteur 1AUa, avec pour vocation spécifique de l'habitat dense

### 5 - 3 - 1 Section I

#### Articles 1 et 2

- Sont exclues les constructions et installations qui pourraient créer des nuisances sonores, olfactives ou sanitaires ainsi que porter atteinte à la sécurité des habitants, sans interdire les petites activités → la mixité des fonctions est voulue par la commune dans le but de garder des quartiers animés, tout en préservant la qualité de vie.

### 5 - 3 - 2 Section II

#### Article 1.1

- Recul des constructions par rapport à l'alignement d'au moins 3 m (5 m minimum pour l'accès garage) → volonté d'harmoniser l'implantation des futures constructions et éviter les décalages importants qui peuvent générer des conflits de voisinage.

- Dans le secteur 1AUa, l'implantation devra respecter le front bâti continu ou discontinu tel que défini dans le schéma de l'OAP → volonté d'harmoniser l'implantation des futures constructions avec le bâti existant.

#### Article 1.2

- Obligation de construire soit sur limite séparative, soit à 3 m minimum → éviter la constitution de corridors étroits et sombres, sans usages possibles.
- Les annexes devront être implantée sur limite séparative ou à 1 m minimum → souplesse réglementaire adaptée aux petits édifices, tout en permettant l'entretien autour.

#### Article 1.3

- Un recul de 3 m minimum est exigée entre deux constructions, sauf annexes isolées → éviter les problèmes d'ombres projetées et donc de mauvais éclairage.

#### Article 1.4

- La hauteur maximale de la construction est limitée à 9 m → permettre la construction de petits collectifs (R+2) et donc une mixité d'habitat.
- Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale de la construction est limitée à 12 m → permettre la construction de collectifs (R+3) et donc une densité plus importante.

- La hauteur des constructions annexes est limitée à 2.70 m à l'égout et 3.20 m à l'acrotère → protéger le paysage des jardins.

#### Article 1.5

- L'emprise au sol maximum totale des annexes isolées est fixée à 20 m<sup>2</sup> → éviter le mitage des jardins

#### Article 2.1

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux → préservation du paysage urbain

#### Article 2.2

- Les seules toitures autorisées sont les toitures terrasses et celles à deux pans → volonté d'harmoniser les futures constructions en limitant à deux styles : traditionnel ou moderne.
- Les matériaux de couverture d'un autre coloris que brun ou anthracite sont interdits → volonté d'harmoniser les futures constructions.
- Le choix des couleurs devra faire référence à la palette de couleurs consultable en mairie → avoir une cohérence de couleur au niveau de la commune.
- Implantation de la dalle du rez-de-chaussée à + ou - 0.50 m du terrain naturel → respecter au mieux le terrain naturel et le paysage, et éviter les talus ou murs de soutènement qui présenteraient un risque d'effondrement pour le voisinage.

- Les murs, clôtures et haies auront une hauteur maximale de 1.20 m pour les clôtures et/ou 1.60 pour les haies sur rue et 2.00 pour celles sur limites séparatives → garantir l'harmonisation entre nouvelles clôtures, maintenir un paysage ouvert et accueillant côté rue et permettre la protection de l'intimité à l'arrière des maisons.
- Recherche des apports solaires par l'orientation → profiter d'une orientation bioclimatique pour les constructions.
- Recommandation concernant la protection contre le soleil et le vent → limiter le recours au chauffage et à la climatisation énergivores.

#### Article 3

- Obligation de planter ou d'aménager les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement, et obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement avec un minimum de 1 dès 3 places → améliorer le paysage urbain, lutter contre les îlots de chaleur et augmenter les surfaces perméables aux eaux pluviales.

#### Article 4

- Stationnement réglementé en fonction de la taille et de la nature des constructions d'une part et de la situation urbaine d'autre part → adapter la contrainte au contexte urbain.
- Réglementation de la taille des places de stationnement → éviter les emplacements qui ne seraient pas praticables concrètement.

- Rappeler les règles de stationnement pour les deux-roues et véhicules électriques issues de l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 → favoriser les modes de déplacements doux.

### 5 - 3 - 3 Section III

#### Article 1

- La largeur minimale des accès est dimensionnée → permettre l'intervention rapide des véhicules de secours.
- L'emprise minimale des nouvelles voies ouvertes à la circulation est réglementée (6.50 en double sens, 5.50 m en sens unique) → emprise relativement restreinte pour réduire au maximum l'imperméabilisation des sols.
- La largeur des cheminements à caractère piéton est réglementée → répondre aux exigences PMR et des utilisateurs de deux roues non motorisés.

#### Article 2

- Traitement des eaux pluviales à la parcelle sauf si impossibilité technique (alors le rejet dans le réseau public est autorisé) → limiter le ruissellement vers le milieu naturel.
- Les réseaux secs seront enterrés → préserver le paysage urbain.

## 5 - 4 Zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte 1 secteur spécifique :

- Le secteur Ac correspondant à l'emplacement des anciens fours à chaux.

### 5 - 4 - 1 Section I

#### Articles 1 et 2

- Sont exclues les autres constructions et installations qui ne seraient pas en rapport direct avec l'activité agricole → protéger cette activité.
- Interdire les extensions d'habitations existantes hors zones repérées au titre de l'article L.151-12 → affirmer le caractère agricole et non résidentiel de la zone.
- Sont exclues les constructions qui pourraient porter atteinte aux éléments de paysage et sites à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme → préserver les éléments remarquables du patrimoine végétal de la commune.
- Sont exclues les constructions et installations dans les zones inondables et zones humides sauf les équipements publics → prémunir les constructions face aux risques d'inondation.
- Toute construction est interdite à moins de 6 m des cours d'eau → ne pas gêner l'entretien des cours d'eau (code de l'environnement).
- Toute construction est interdite à moins de 30

m des forêts soumises au régime forestier → protéger les biens et les personnes des chutes d'arbres.

- En secteur Ac, ne sont autorisées que les constructions dont la destination est compatible avec la nature des sols → informations et protection des biens et des personnes par rapport à des sites potentiellement pollués.
- Sont autorisés uniquement en secteur Aer, les éoliennes et les champs photovoltaïques → favoriser la production d'énergie à partir du vent ou du soleil, là où le potentiel est le plus important.

## 5 - 4 - 2 Section II

### Article 1

- Le long des routes départementales, recul de 10 m minimum imposé hors agglomération → permettre un éventuel élargissement des RD et tenir les constructions à distance de la pollution sonore et atmosphérique.
- Recul imposé de 5 m minimum pour les autres voies → garantir une bonne visibilité pour les engins agricoles au sortir des hangars.
- Hauteur des habitations admises limitée à 6 m à l'égout et 6.50 m à l'acrotère → empêcher la construction de trop vastes maisons qui pourraient être transformées en logements collectifs interdits en zone agricole.
- Hauteur non limitée pour les bâtiments agricoles → souplesse réglementaire liée à la particularité d'une activité agricole.
- La hauteur des constructions annexes est

limitée à 2.70 m à l'égout et 3.20 m à l'acrotère → protéger le paysage rural.

- Extensions et annexes aux habitations limitées à 20 m<sup>2</sup> → limiter l'impact visuel des constructions d'habitations existantes.

### Article 2

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux → préservation du paysage rural.

### Article 3 et 4

Sans objet

## 5 - 4 - 3 Section III

### Article 1

- La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération est interdite sur les routes départementales → sécurité routière et gestion des flux (demande du CD57).
- La largeur minimale des accès est dimensionnée → permettre l'intervention rapide des véhicules de secours.
- L'emprise minimale des nouvelles voies ouvertes à la circulation est réglementée (5.00 m) → emprise relativement restreinte pour réduire au maximum l'imperméabilisation des sols.
- La largeur des cheminements à caractère piéton est réglementée → répondre aux exigences PMR et des utilisateurs de deux roues non motorisés.

### Article 2

- Traitement des eaux pluviales à la parcelle sauf si impossibilité technique (alors le rejet dans le réseau public est autorisé) → limiter le ruissellement vers le milieu naturel.
- Le rejet des drains agricoles directement dans les cours d'eau est interdit → protéger le milieu naturel.
- Les réseaux secs seront enterrés → préserver le paysage urbain.

## 5 - 5 Zone N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte 4 secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins et/ou les garages individuels sont autorisés,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics.
- Npv correspondant à un secteur destiné à la création d'un champ de panneaux photovoltaïques
- Ns correspondant à l'aménagement d'une aire de stationnement

### 5 - 5 - 1 Section I

#### Articles 1 et 2

- Sont exclues les constructions et installations qui ne seraient pas en rapport direct avec la protection ou la mise en valeur des richesses naturelles → protéger l'environnement et le paysage naturel.
- Des souplesses réglementaires sont admises dans deux secteurs spécifiques → ne bloquer le développement ni des équipements publics (Ne), ni des installations nécessaires à l'entretien des jardins et vergers (Nj).
- Sont exclues les constructions qui pourraient

porter atteinte aux éléments de paysage et sites à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme → préserver les éléments remarquables du patrimoine végétal de la commune.

- Sont exclues les constructions et installations dans les zones inondables et zones humides sauf les équipements publics → prémunir les constructions face aux risques d'inondation.
- Toute construction est interdite à moins de 6 m des cours d'eau → ne pas gêner l'entretien des cours d'eau (code de l'environnement).

### 5 - 5 - 2 Section II

#### Article 1

- Recul imposé de 5 m minimum par rapport aux voies → garantir une bonne visibilité pour les engins agricoles ou forestiers au sortir des hangars.
- Toute construction est interdite à moins de 30 m des forêts soumises au régime forestier, sauf les maisons forestières et les installations nécessaires à la gestion de la forêt → protéger les biens et les personnes des chutes d'arbres.
- Hauteur limitée à 4.50 pour les abris de jardins et à animaux → protéger le grand paysage.
- Hauteur non limitée pour les bâtiments autorisés en zone N → souplesse réglementaire liée à la particularité de l'activité.
- Hauteur limitée à 7 m pour les constructions en zone Ne → réduire l'impact visuel des équipements en zone naturelle.
- En zone Nj, les abris de jardins et à animaux

domestiques sont limités à une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> et à raison d'un abri par unité foncière → éviter le mitage du paysage et les annexes potentiellement aménageables en logement non déclarés hors zone urbanisée.

#### Article 2

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux → préservation du paysage urbain.

#### Article 3 et 4

Sans objet.

### 5 - 5 - 3 Section III

#### Article 1

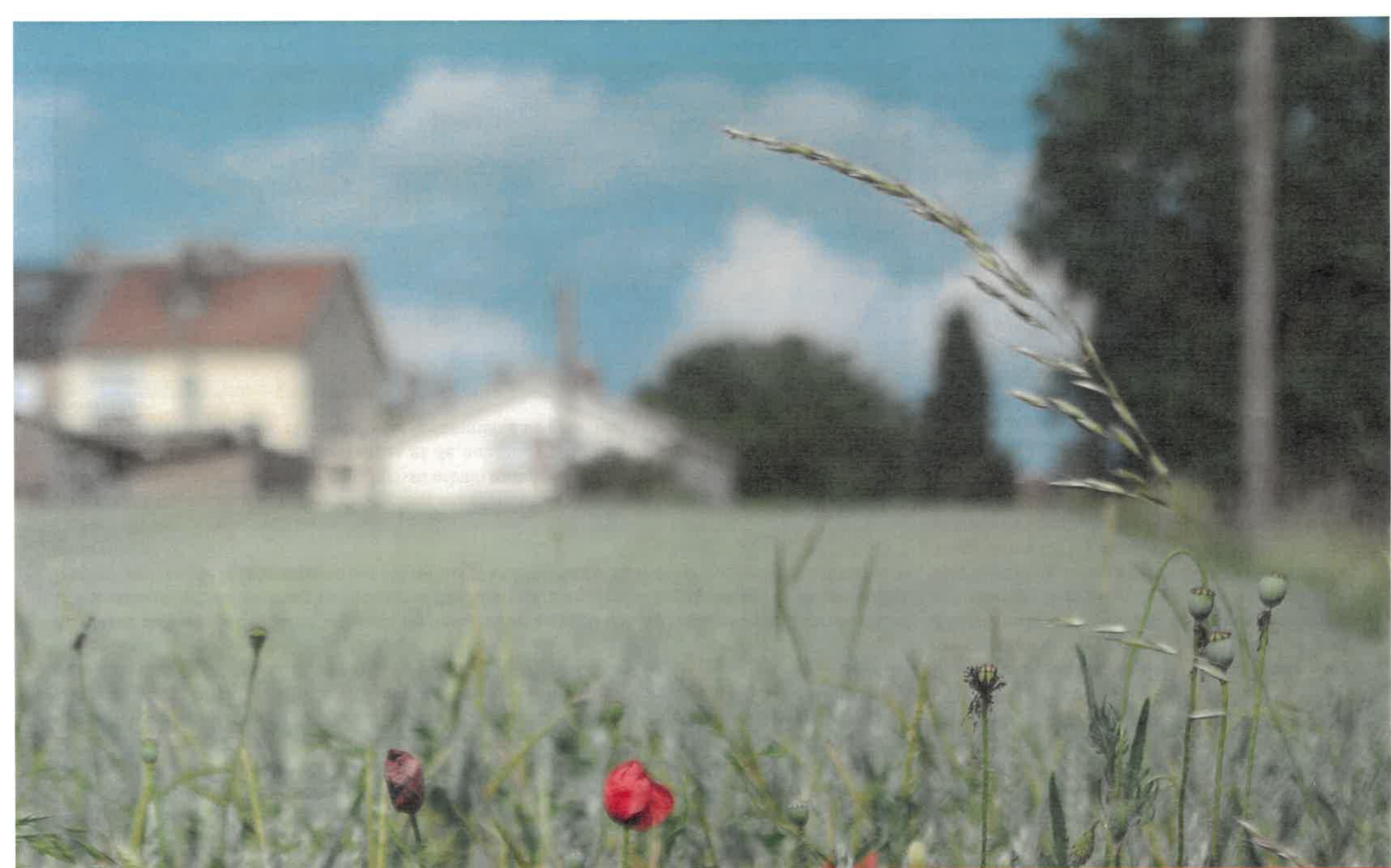
- La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération est interdite sur les routes départementales → sécurité routière et gestion des flux (demande du CD57).

#### Article 2

- Sans objet.







6 - MISE EN ŒUVRE DU PLU

## 6 - 1 Effets du projet d'urbanisme sur l'environnement

### 6 - 1 - 1 Les zones urbanisées

Les principes du Plan Local d'Urbanisme visent tout d'abord à conforter la situation actuelle, avec la volonté affirmée de préserver le caractère des extensions récentes, mais plus encore du bâti ancien pour lequel il est essentiel de conserver les spécificités morphologiques (notamment dans le cœur villageois). Les principes du PLU visent ensuite à contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine générale de la commune, à travers la requalification des entrées de ville et des principaux espaces publics, la protection du patrimoine architectural remarquable, la protection des derniers jardins et vergers entourant le noyau villageois, ... L'objectif ainsi visé est donc une amélioration de l'environnement urbain existant, qui a besoin de plus de cohérence et une meilleure organisation des espaces.

Au niveau du contour des zones urbaines, de nombreuses zones U ont été réduites entre l'ancien PLU et le nouveau projet, notamment en reclassant des fonds de parcelles en zones naturelles de jardin (Nj). D'autres espaces de la zone urbaine ont été reclassés en zone Ne car situés sur des secteurs à dominante naturelle.

Concernant les zones d'activités, elles seront maintenues dans leurs emprises existantes. Néanmoins, elles devront s'intégrer au mieux dans le tissu urbain tout en limitant et circonscrivant les flux et activités qui pourraient être source de contraintes et de nuisances pour le voisinage. Un autre objectif affiché dans le PLU est de soutenir et de conforter le commerce de proximité et les services dans le centre de la commune.



Jardins classés en zone Nj

### Imperméabilisation des sols

Il reste des possibilités de densification à l'intérieur de la zone urbaine, sans créer de nouvelles voiries, donc en limitant l'imperméabilisation des sols à l'emprise des constructions. Ces «*dents creuses*» ont d'ores et déjà été identifiées à Distroff (dans le chapitre 2-3-2 «Potentiel de renouvellement urbain» du présent rapport) et leur nombre est loin d'être négligeable au regard de l'importance de la commune.

Une autre possibilité de densification réside dans l'aménagement de certains cœurs ou arrières d'îlots (notamment le long de la voie ferrée), ce qui nécessite la création de voiries. Ces possibilités sont identifiées comme *dents creuses* urbanisables à long terme car il y a peu de chances que de telles opérations voient le jour à court terme pour des raisons de rétention ou de complexité foncière.

Concernant les zones inondables de la Bibiche qui n'étaient pas identifiées dans l'ancien PLU, les zones d'extension urbaine prennent en compte cette contrainte : aucune urbanisation future n'y est répertoriée pour éviter tout risque pour la population mais aussi pour le milieu écologique et pour la gestion des crues.

Pour les parcelles déjà construites (celles de la station d'épuration) mais inondables, elles ont été maintenues dans la zone urbaine du PLU, mais le règlement identifie clairement le risque d'inondation et donne des prescriptions adaptées.

L'impact du zonage des parties urbanisées de la commune sur l'imperméabilisation des sols reste donc très faible, notamment au regard des surfaces qui ont été exclues de la zone urbaine comme décrit plus haut.

## 6 - 1 - 2 Les zones à urbaniser à court et à long terme

Les zones à urbaniser sont destinées à permettre un développement harmonieux et progressif de la commune. Ce développement a été fortement réduit par rapport à celui qui était proposé dans l'ancien PLU en termes de surfaces de zones d'extension : 31.3 ha de zones 1AU, 1AUe et 2AU au total dont 18.29 ha non urbanisés en 2020 et donc potentiellement urbanisables, contre 4.79 ha en zones 1AU proposées dans le nouveau PLU, il n'y a pas de zone 2AU.

Un certain nombre de zones AU non aménagées de l'ancien PLU ont été supprimées et reclassées en zone agricole : c'est le cas de la zone 2AU au nord de l'enveloppe urbaine, d'une partie non urbanisée de la zone 1AU du lotissement de Bellevue et de la zone 1AU du Grand Parc. En revanche, la zone 2 AU dite de la Côte d'Or a été conservée et transformée en zone 1AU.

Ainsi les activités agricoles sont confortées, la consommation des espaces agricoles et naturels étant réduite. De plus, les extensions urbaines sont à distance des exploitations agricoles, n'empêchant pas leur développement futur.

- **Zone 1AU dite de la Côte d'Or.**

D'un point de vue environnemental, la zone d'urbanisation future n'impacte aucun espace écologiquement sensible. Les biotopes intéressants présents sur site sont conservés et sont pris en compte dans l'OAP. Les surfaces concernées par les zones d'urbanisation future sont actuellement des espaces agricoles.

Sur le plan paysager, l'analyse suivante peut être faite :

Implantée sur un point haut, à l'entrée cette zone sera forcément visible et aura un impact paysager relativement important.

Toutefois, cet impact sera restreint dans la mesure où la zone est en continuité directe de l'enveloppe urbaine avec le lotissement Bellevue en vis à vis de l'autre côté de la RD56. Quelques éléments du paysage tels les anciens fruitiers seront conservés ou replantés dans un espace vert dilaté le long de la RD 56. De plus, les franges avec l'espace agricole et le talus ferroviaire seront traitées de manière qualitative, soit par des haies champêtres accompagnées localement par des cheminements doux, en prolongement des arrières de jardins.

- **Zone 1AUa dite de la Cour du Château.**

D'un point de vue environnemental, la zone d'urbanisation future n'impacte aucun espace écologiquement sensible. Les biotopes intéressants présents sur site sont conservés et sont pris en compte dans l'OAP. Les surfaces concernées par les zones d'urbanisation future sont actuellement une friche industrielle.

D'un point de vue paysager et urbain, l'OAP impose un front bâti en liaison avec le bâtiment remarquable existant et avec le bâti dense de la Grand'Rue. Des aménagements paysagers de qualité (jardins, parkings végétalisés) devront être réalisés pour assurer la transition entre la zone «1AUa» + Cour du Château et la zone d'activités voisine

Quant à la problématique d'imperméabilisation des sols, le règlement des zones 1AU impose

systématiquement le recours à une gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à stocker et infiltrer ces eaux in situ, limitant ainsi les effets de l'artificialisation des sols.



### 6 - 1 - 3 Les zones agricoles

Dans la zone A, le PLU interdit les constructions qui ne sont pas conformes à sa vocation, à savoir la préservation de l'activité agricole. De plus, le recours aux drains agricoles est réglementé afin de maîtriser le ruissellement vers les cours d'eau.

Par ailleurs, deux zones Ac ont été délimitées. Au sein de ces dernières, la destination des constructions devra être compatible avec la nature des sols (anciens fours à chaux notamment).

Le réseau de boisements et les ripisylves se situant dans les zones A sont protégés comme éléments de paysages et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.

Les activités agricoles et l'exploitation des terres ne seront que peu impactées par le PLU (voir chapitre 10 Tableau des surfaces du présent rapport) et resteront une composante complète du paysage de Distroff en participant pleinement aux corridors de déplacements de la faune.

### 6 - 1 - 4 Les zones naturelles

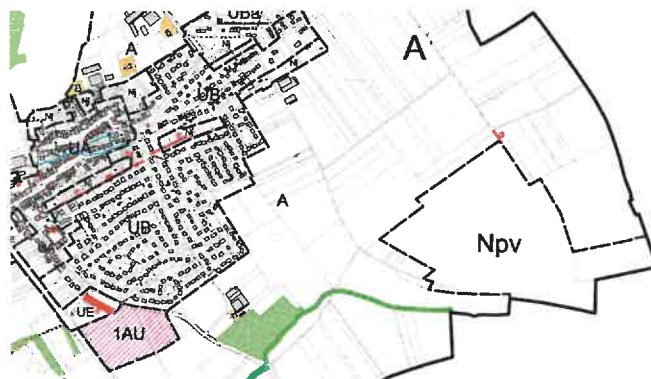
La zone N couvre l'essentiel des zones forestières, notamment celle de la forêt d'Hesperich et de l'Heiligenwiese. La protection de ces espaces naturels est assurée par leur classement. De plus, leur classement en zone N se superpose à la délimitation des éléments de paysages et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.

Un secteur Ne a été créé pour permettre l'extension d'équipements liés à la pratique d'une activité de loisirs de plein-air mais dans le respect du cadre naturel environnant.

Un secteur Ns particulier a été créé, il est destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement dans le prolongement d'une zone 1AUa.

Un secteur Npv a été créé spécifiquement pour autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur du foncier communal.

Des secteurs Nj ont été pensés pour permettre la construction d'abris de jardins et/ou à animaux, sans pour autant permettre la construction d'habitations car la commune souhaite à tout prix maintenir des espaces naturels tampons, notamment entre la zone urbaine et les espaces agricoles.



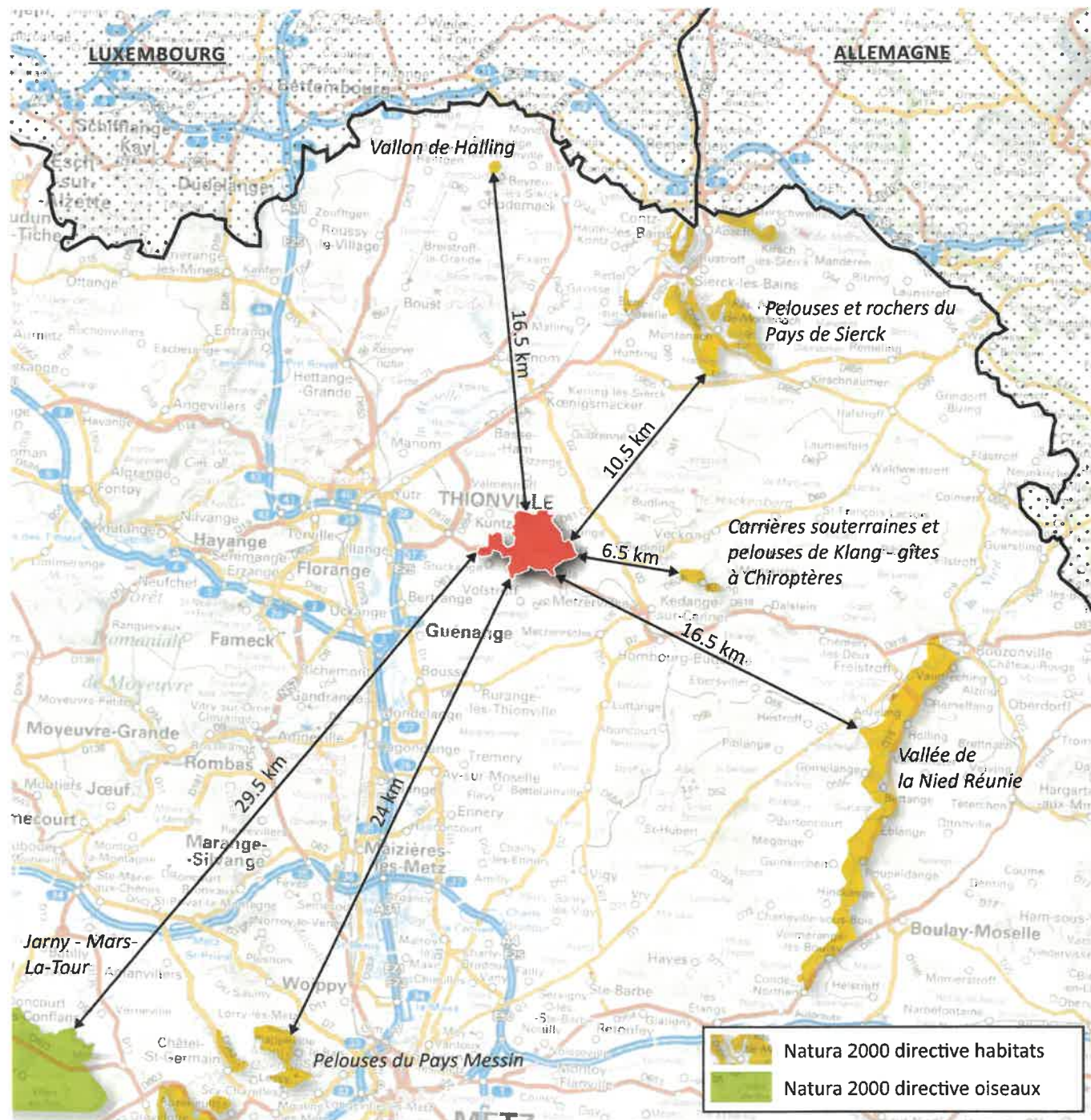
Extrait du règlement graphique (pièce n°3.1 du PLU)

## 6 - 2 Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas directement concernée par la présence de sites Natura 2000. Les sites les plus proches sont situés à :

- 16.5 km au nord de la commune: Site d'intérêt communautaire «*Vallon de Halling*»,
- 10.5 km au nord-est de la commune : Site d'intérêt communautaire «*Pelouses et rochers du Pays de Sierck*»,
- 6.5 km à l'est de la commune : Site d'intérêt communautaire «*Carrière souterraines et pelouses de Klang - gîtes à Chiroptères*»,
- 16.5 km au sud-est de la commune : Site d'intérêt communautaire «*Vallée de la Nied Réunie*»,
- 24 km au sud-ouest de la commune : Site d'intérêt communautaire «*Pelouses du Pays Messin*»,
- 29.5 km au sud-ouest de la commune : Zone de protection spéciale «*Jarny - Mars-la-Tour*».

**Compte-tenu de ces distances, l'application du PLU de Distroff ne pourra générer aucun impact négatif vis-à-vis de ces sites Natura 2000.**



### **6 - 3 Compatibilité du PLU avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse**

Seules sont citées les orientations du document «SDAGE - Orientations Fondamentales et Dispositions» qui concernent le PLU.

Ce chapitre donne les justifications du projet de PLU par rapport aux prescriptions du SDAGE.

**Orientation T2 - 01 : Réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux**

**Orientation T2 - 03 : Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et privés et des boues d'épuration**

**Orientation T2 - 06 : Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité**

- Les articles 2 de la section III «Desserte par les réseaux» du règlement des différentes zones du PLU précisent que la nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, et qu'en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet ;
- Les articles 2 de la section III «Desserte par les réseaux» du règlement des différents zones du PLU impose le traitement alternatif des eaux

pluviales (sauf impossibilité technique). Cette mesure vise à réduire les rejets directs dans les cours d'eau ainsi que les surcharges des réseaux enterrés d'assainissement unitaire qui peuvent engendrer des pollutions intermittentes ou accidentelles ;

- Les articles 2 de la section III «Desserte par les réseaux» du règlement des différents zones du PLU interdisent les rejets directs des drains agricoles dans les cours d'eau ;
- Les sites pollués ont fait l'objet d'un zonage Ac spécifique et d'une annexe au PLU pour la zone Ux, afin d'informer la population des risques de pollution potentiels ;

**Orientation T3 - 02 : Organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctionnalités**

**T3 - 03 : Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'auto-épuration**

- Les terrains non urbanisés le long des cours d'eau ont été classés en zone agricole ou naturelle avec une interdiction de construire à moins de 6m de part et d'autres des berges a été introduite dans le règlement, cela afin d'empêcher toute installation ou construction pérenne qui gênerait la libre circulation des eaux;
- L'OAP sur les sites dits du Moulin Haut et du Grand Parc impose un cheminement doux le long de la Bibiche;
- Excepté la station d'épuration existante, aucun édifice ne se situe en zone inondable et seule une

petite partie de la zone urbaine est concernée par cet aléa;

- Le PLU préserve les cours d'eau dits mobiles car ils sont intégralement classés en zones agricoles ou naturelles avec une inconstructibilité de 6m de part et d'autre de leurs berges.

### **T3 - 04 : Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques**

#### **T5A - 03 : Prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse**

#### **T5A - 04 : Identifier et reconquérir les zones d'expansion des crues**

Toutes les zones inondables connues ont été repérées sur le règlement graphique (données issues du porter à connaissance du 15 mars 2017, voir chapitre 4-2-7 la prévention des risques du présent rapport). Ces zones sont majoritairement classées en zone A avec une petite partie en zone N et une autre en zone Ue.

Dans les zones Ue, N et A, les constructions sont interdites (sauf équipement technique ou public) dans les zones inondables par le règlement écrit du PLU.

#### **T5A - 06 : Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et périurbains, par la préservation des zones humides et le développement d'infrastructures agro-écologiques**

#### **T5B - 02 : Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel**

Ripisylve : le règlement du PLU interdit toute construction dans une bande de 6m de part et d'autre des cours d'eau. De plus, les principaux boisements constituant la ripisylve sont protégés par le règlement graphique du PLU.

Les rejets de drains agricoles sont également soumis à conditions.

#### **T5C - 01 : L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement**

Toutes les zones AU seront raccordées à un réseau d'assainissement collectif existant (réseau DIMESTVO), lui même relié à une station d'épuration intercommunale de capacité suffisante.

#### **T5C - 02 : L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation de ce secteur ne peut être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.**

Toutes les zones AU seront raccordées à un réseau collectif de distribution d'eau potable existant; aucun problème sanitaire n'est donc à craindre.

## 6 - 4 Moyens d'actions et d'accompagnement

### 6 - 4 - 1 Actions sur le bâti et les espaces publics

Les actions à entreprendre sur le bâti existant se traduisent entre autres par un encouragement à la réhabilitation du bâti ancien. Le PLU vise également à préserver les spécificités morphologiques du cœur villageois. Le règlement y est plus strict que dans les zones d'urbanisation future, ceci pour éviter les dégradations irrémédiables du bâti, mais sans toutefois empêcher la modernisation des logements.

Dans la même logique, la commune a également souhaité valoriser et préserver les bâtiments plus particuliers ayant un intérêt patrimonial. Ainsi, certaines façades et monuments ont été répertoriés sur le règlement graphique et bénéficient de protections dédiées et de fiches réglementaires individuelles.

D'un point de vue urbain, le cœur villageois est caractérisé par une certaine compacité. Son attractivité commerciale est à renforcer par le maintien et le développement des commerces grâce à un règlement adapté.

Des mesures ont également été prises dans le PLU pour limiter au maximum les risques de dégradation du paysage urbain dans la superficie déjà urbanisée ou vouée à l'urbanisation future :

- La soumission des clôtures à déclaration préalable dans toutes les zones ;
- La soumission des démolitions à permis de démolir pour les constructions situées dans toutes les zones (hormis bien sûr les zones à urbaniser), y compris dans les zones d'activités car l'industrie a engendré une architecture parfois intéressante ;
- La soumission des ravalements à déclaration préalable dans toutes les zones ;
- L'instauration d'un règlement strict concernant l'aspect extérieur des bâtiments et leurs implantations;
- La définition d'un règlement visant à intégrer au mieux les nouvelles constructions ainsi que les annexes mais sans empêcher l'expression architecturale contemporaine ni les initiatives en matière de développement durable ;
- La préservation des sentiers existants ;
- Etc.

#### Exemple de fiche patrimoniale

Façade sur rue identifiée «intéressante»  
sur le règlement graphique du PLU

5

Patrimoine rural avant 20<sup>ème</sup> siècle



Adresse :  
55, Grand Rue

Zonage :  
Ua



**CARACTÉRISTIQUES :**

- composition ordonnancée en quatre rangs verticaux
- toiture 2 pans avec faîtage parallèle à la rue (toiture gauche, façade biaisée)
- RDC de niveau
- encadrements portes et fenêtres en pierre de taille (Jaumont) alternant les linteaux droits et cintrés
- moulures encadrement porte d'entrée
- volets en bois à bandes horizontales et petites lames en partie basse



## 6 - 4 - 2 Projets d'équipements communaux

La commune n'a pas attendu le nouveau PLU pour mettre à niveau ses équipements publics. En effet, l'offre est déjà particulièrement complète dans les domaines associatifs, sportifs et socioculturels (voir chapitre 2-4 Équipements publics et services du présent rapport). Certains équipements sont récents comme l'école de la commune réalisée en 2013.

Toutefois, Distroff souhaite continuer à développer son offre pour répondre aux besoins des habitants de la commune.

Actuellement, l'ancien presbytère va être transformé en logements dont certains adaptés aux seniors avec en complément une micro-crèche.

La commune a également pour projet la construction d'un nouveau centre socioculturel sur le site du parc municipal à très long terme.

La commune s'est également laissée la possibilité d'agrandir le cimetière vers l'ouest en ayant recours à la fois à un classement en zone Ue et à un emplacement réservé.

Enfin, comme l'indique le PADD de la commune, Distroff soutient le déploiement de la fibre optique pour améliorer l'accès aux réseaux de communications numériques (programme communautaire).

*Ancien presbytère*



### 6 - 4 - 3 Actions pour la qualité du cadre de vie

Le PLU a défini les limites de l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels et agricoles qui participent directement au cadre de vie des habitants.

Concernant le contexte végétal de la commune, le grand paysage sera préservé par la protection réglementaire des massifs boisés, soumis ou non au régime forestier. Sur le règlement graphique, un repérage permet de mettre en avant les éléments de paysage à préserver pour des motifs environnementaux et écologiques (boisements, ripisylve, ...). De plus, la grande majorité des espaces agricoles sera conservée. Ces espaces font partie intégrante de l'identité de Distroff et participent pleinement aux paysages; ils assurent une belle qualité du cadre environnant.

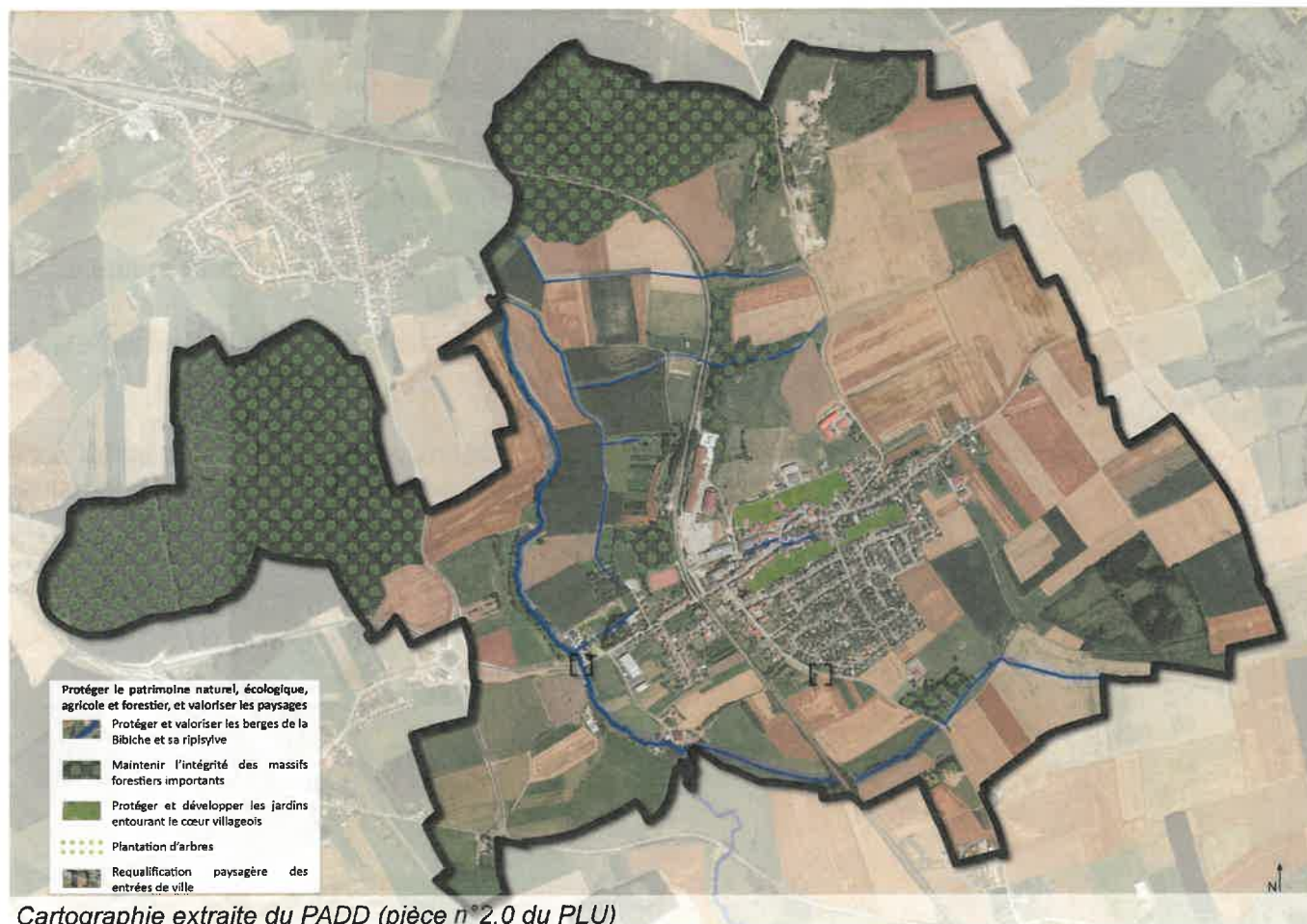
Les éléments de structuration du village comme les jardins ou les vergers ont quant à eux bénéficié d'un classement en secteur Nj. Ils permettent de maintenir la qualité du cadre de vie tout en autorisant le développement et la pérennisation de ces jardins par la création d'abris de jardin et/ou à animaux. En outre, ces secteurs réglementaires peuvent assurer une transition progressive et harmonieuse entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles.

Un maillage de liaisons piétonnières et cyclables a également été réfléchi et transcrit dans le PADD et les OAP, joignant la conservation d'anciens chemins avec la création de nouveaux cheminements qui

contribueront à lier les quartiers entre eux, à relier la commune à son environnement agricole et naturel, et donc à faciliter les déplacements doux.

De même, sur le règlement graphique, ont été identifiés les cheminements piétonniers existants à conserver qui permettent notamment aux habitants de circuler entre les différents quartiers du village (sans pour autant longer les axes routiers) tout en profitant d'un cadre de qualité. De plus, la commune envisage la création de nouveaux cheminements vers les équipements municipaux et a inscrit un emplacement réservé dans cette perspective.

Enfin, des aménagements qualitatifs sur les espaces publics, notamment concernant les aspects patrimoniaux (cour du Château) et stationnement (centre-bourg), contribueront à la mise en valeur du patrimoine urbain et à un meilleur fonctionnement.



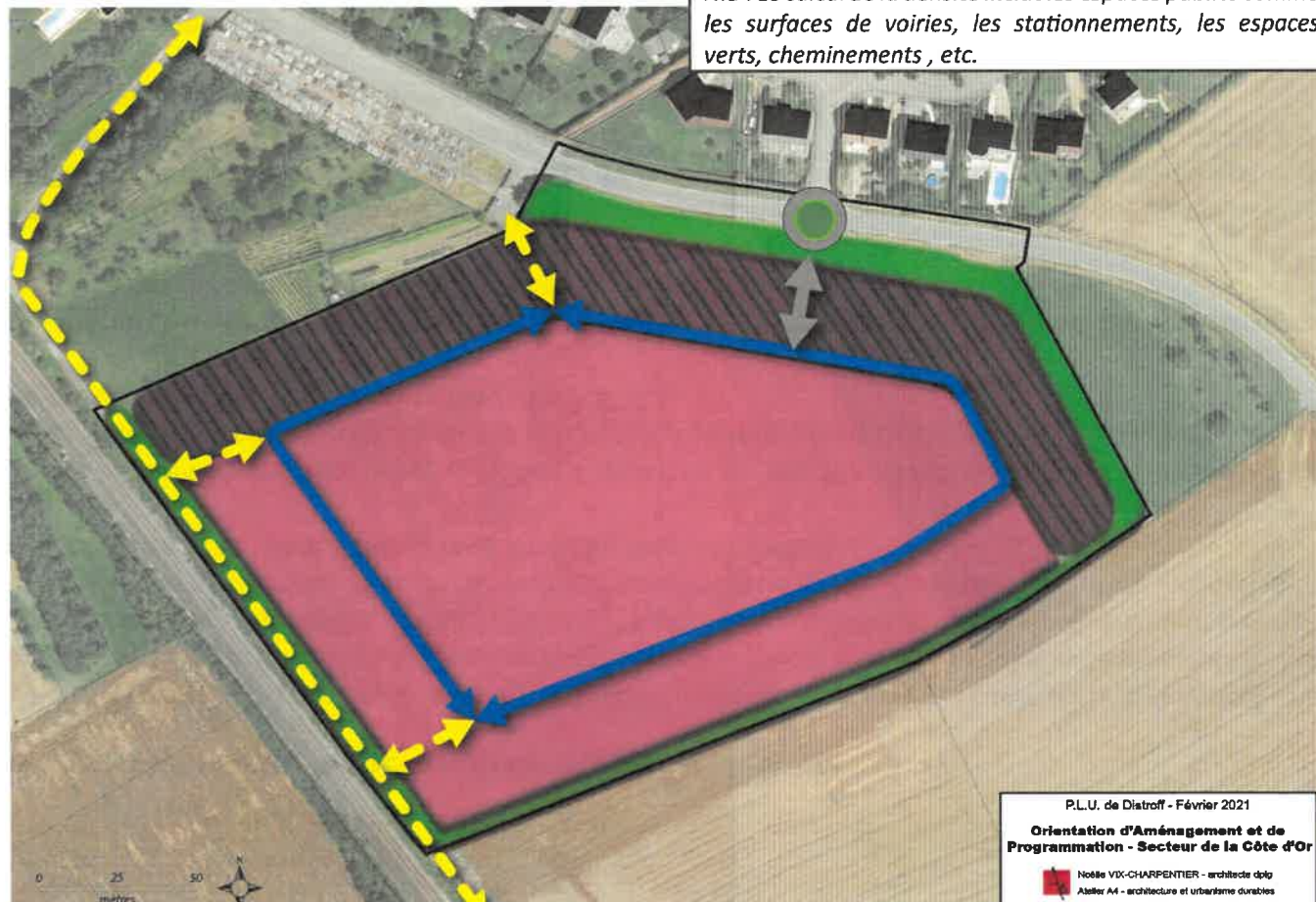
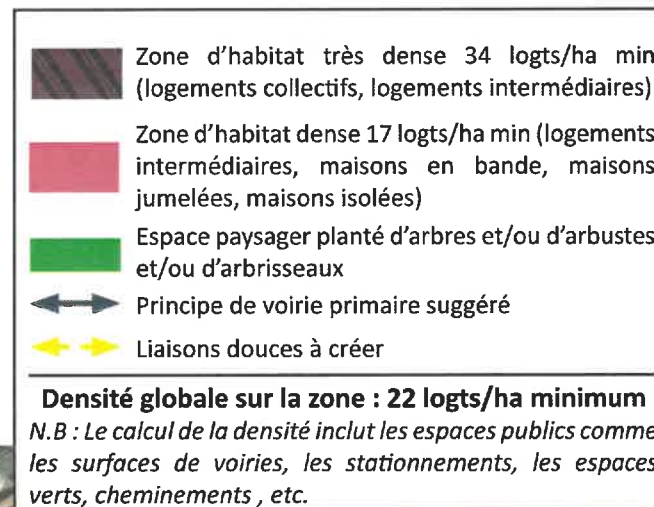
## 6 - 4 - 4 Actions sur les extensions urbaines

Des simulations d'aménagement permettent de donner une vision possible des zones à urbaniser 1AU (voir chapitre 4-2-3 *L'hypothèse d'aménagement* du présent rapport). Grâce aux futures opérations d'ensemble, le projet urbain a pour fondement la création d'un développement urbain harmonieux en adéquation avec les principes du développement durable.

Ces futures extensions feront ainsi l'objet de multiples liaisons permettant de rejoindre les quartiers environnants, les équipements et les espaces agricoles ou naturels, dans l'objectif de favoriser les déplacements doux.

Une offre diversifiée en matière de logements sera proposée par les aménageurs car imposée par l'OAP et le règlement de PLU : les extensions comporteront de l'habitat collectif et intermédiaire associé à de l'habitat pavillonnaire, favorisant ainsi la mixité entre les générations à l'échelle de tous les quartiers et non plus seulement à l'échelle de la commune (voir pièce n°5.0 Orientations d'aménagement et de programmation du PLU). En offrant ainsi des surfaces à urbaniser et des logements diversifiés et adaptés à la demande, la commune permettra à une population jeune venue de l'extérieur de s'installer à Distroff, mais également aux habitants de la commune qui changent de tranche d'âge ou de mode de vie de demeurer sur le ban communal.

Ainsi, la commune poursuit ses efforts pour proposer un parcours résidentiel complet qui propose des typologies variées de par leur taille et de par le statut des occupants; et cela en évitant les trop fortes concentrations de collectifs et les zones trop faiblement densifiées, situations qui sont souvent rencontrées par le manque de maîtrise des opérations privées.



#### 6 - 4 - 5 Actions économiques

Les actions à mener en termes économiques visent l'éventuelle installation d'activités de commerces au sein du tissu urbain existant et futur (zones U et AU) pour offrir de nouveaux services aux habitants. C'est pourquoi le règlement affiche la possibilité d'intégrer une logique de mixité des fonctions au sein de tous les quartiers pour que puissent s'installer par exemple des commerces de proximité, des services, des petits artisans ou encore des professions libérales.

En parallèle, la commune a mis en place un marché paysan hebdomadaire, qu'elle souhaite valoriser plus encore.

Les activités agricoles sont également pérennisées car le règlement autorise leur développement qui ne sera pas freiné par une consommation excessive des terres agricoles ou une trop grande proximité entre les exploitations et les zones d'urbanisation future.

Enfin, Distroff a fait le choix d'élaborer un règlement adapté pour pérenniser ses activités artisanales et industrielles dans la logique jusque là établie. En effet, ces entreprises sont la source d'emplois et d'une certaine attractivité pour la commune. Toutefois, ces activités seront mieux encadrées car l'un des objectifs du PADD est de mieux intégrer ces zones dans le tissu urbain et de gérer la reconversion des friches industrielles sur le long terme.

#### 6 - 4 - 6 Actions sur le cadre naturel et l'environnement

L'analyse paysagère et urbaine a montré que Distroff possède un formidable cadre naturel et agricole que la commune a su préserver malgré une constante pression foncière due à sa situation de proximité avec le Grand Duché du Luxembourg et l'agglomération thionvilloise. La richesse de cet environnement paysager et écologique sera protégée en partie en circonscrivant strictement l'urbanisation future (voir chapitre 6-1-2 *Zones à urbaniser à court et long terme* du présent rapport).

Concernant les rejets d'eaux usées, la station d'épuration sur laquelle est raccordée la commune de Distroff est la station intercommunale, située sur le ban de la commune (voir chapitre 8-8-1 *Eau et assainissement* du présent rapport). Elle est gérée par le DIMESTVO.

Au niveau des eaux pluviales, l'usage de techniques de gestion alternative expérimentées ces dernières années a été rendu obligatoire par le règlement écrit.

En ce qui concerne l'adduction d'eau potable, la commune adhère au syndicat des eaux et de l'assainissement de l'est thionvillois ainsi qu'au syndicat mixte de production d'eau Fensch-Lorraine. Le réseau actuel de la commune n'est pas saturé (voir chapitre 8-8-2 *Traitement des déchets et ressources en eau potable* du présent rapport), il est compatible avec les projets du Plan Local d'Urbanisme.

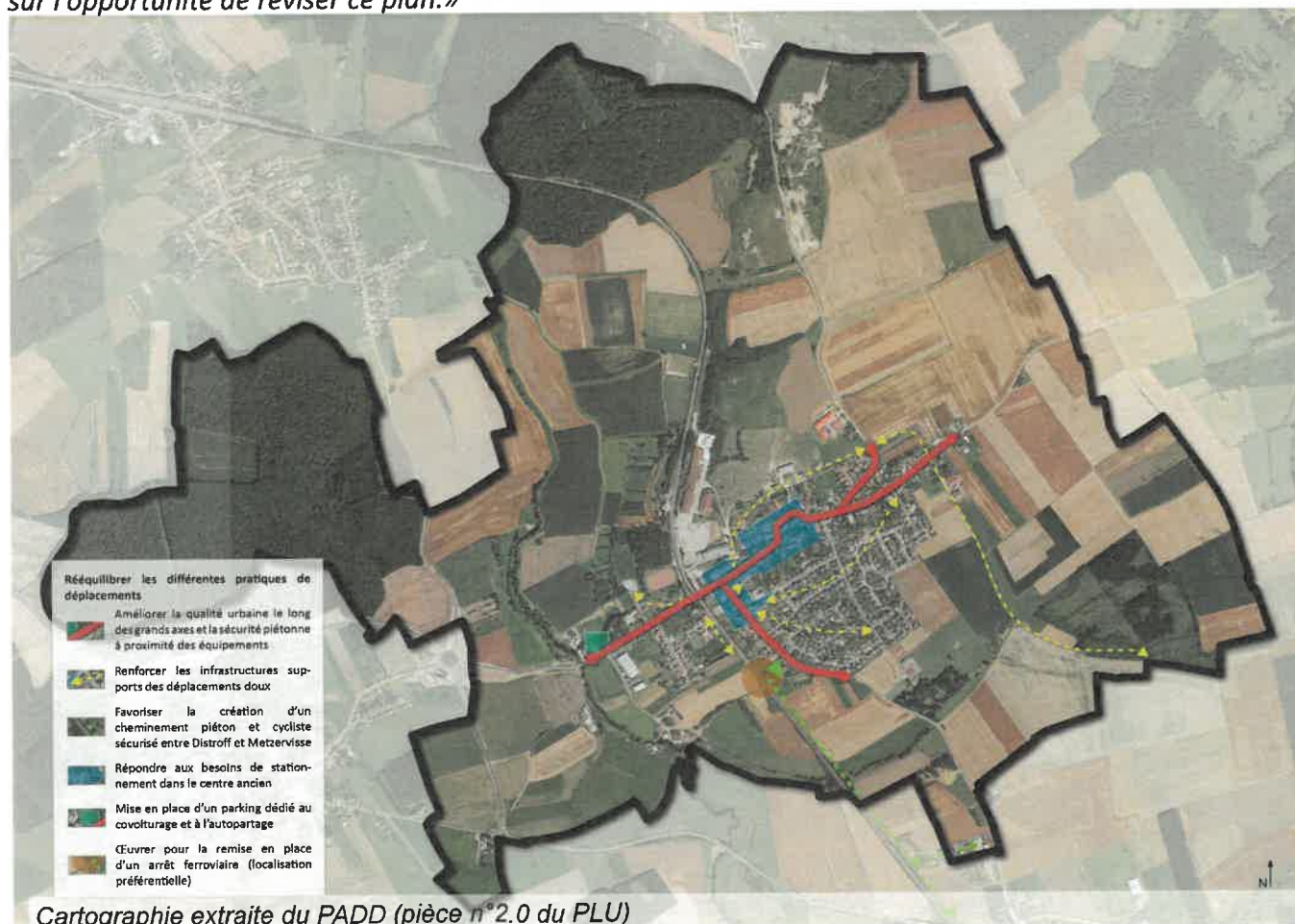
Afin de contribuer au développement des modes de déplacements respectueux de l'environnement, la commune a souhaité faire figurer dans les OAP du PLU (pièce n°5.0) un réseau de cheminements piétons et cyclistes qui relieront les futures extensions au tissu urbain existant, et permettront également d'accéder facilement aux zones naturelles et agricoles. En parallèle, le règlement oblige également les constructeurs de logements collectifs et de bâtiments d'activités à créer des locaux destinés aux vélos et aux véhicules électriques.

Dans cet esprit, le PADD affiche la volonté des élus de Distroff d'améliorer la desserte en transports en commun de la commune, notamment en œuvrant à la remise en place d'un arrêt ferroviaire de la ligne Thionville-Bouzonville et en soutenant les initiatives en faveur des transports en commun routiers interurbains et transfrontaliers, ou encore en favorisant la création d'un cheminement piéton et cycliste sécurisé entre Distroff et Metzervisse, mais aussi entre Distroff et Kuntzig, permettant de relier les réseaux des deux intercommunalités.

Par ailleurs, des mesures réglementaires ont été prises en compte dans le règlement d'urbanisme pour limiter les risques de dégradation du paysage et de l'environnement naturel par rapport à la superficie vouée à l'urbanisation :

- La localisation des zones d'extensions futures et constructibles en continuité avec le tissu urbain existant ;
- Le classement des massifs forestiers en éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- L'obligation que les arbres soient d'essences locales sur les parkings et que les haies éventuelles dans les zones à urbaniser soient champêtres, ce qui engendrera des micro-systèmes bien plus riches que les plantations de résineux ;
- Le repérage sur le règlement graphique des zones inondables de la Bibiche ;
- L'autorisation des toitures terrasses végétalisées et des panneaux solaires sur les constructions ainsi que de petites et grandes éoliennes suivant les zones ;
- La prise en compte dans le règlement des apports solaires et de la protection contre les vents dominants pour favoriser la performance énergétique des constructions.

L'ensemble de ces dispositions devrait donc limiter les conséquences de l'application du PLU qui seraient préjudiciables pour l'environnement et inciter les pétitionnaires de demandes d'autorisations à prendre en compte les préoccupations environnementales dans leurs projets. *sur l'opportunité de réviser ce plan.»*



Cartographie extraite du PADD (pièce n°2.0 du PLU)





## 7 - TABLEAU DES SURFACES

**Tableau des surfaces des zones du P.L.U. sur le ban communal de Distroff**

Juin 2022

Zone Ua	
Distroff centre	11,35 ha
Rue du Parc	1,05 ha
Ancienne gare	0,30 ha

<b>Total zone Ua</b>	<b>12,70 ha</b>
----------------------	-----------------

Zone Ub	
Distroff est	38,50 ha
Distroff ouest	7,31 ha

<b>Total zone Ub</b>	<b>45,81 ha</b>
----------------------	-----------------

Zone Uba	
EcoCité	5,96 ha

<b>Total zone Uba</b>	<b>5,96 ha</b>
-----------------------	----------------

<b>Total zone U habitat et équipements</b>	<b>78,92 ha</b>
--	-----------------

Zone Ux	
Zone des Carrères	7,73 ha
CMI	2,39 ha

<b>Total zone Ux</b>	<b>10,12 ha</b>
----------------------	-----------------

<b>Total zone U activités économiques</b>	<b>10,12 ha</b>
---	-----------------

<b>Total zones Urbaines (habitat + activités éco. + équipements)</b>	<b>89,04 ha</b>
--	-----------------

Zone 1AU	
Côte d'Or	4,43 ha

Zone 1AUa	
Grand Rue / Cour du Château	0,36 ha

<b>Total zone 1AU</b>	<b>4,43 ha</b>
-----------------------	----------------

<b>Total zone 1AUa</b>	<b>0,36 ha</b>
------------------------	----------------

<b>Total zone 1AU Habitat et équipements</b>	<b>4,79 ha</b>
--	----------------

<b>Total zones A Urbaniser</b>	<b>4,79 ha</b>
--------------------------------	----------------

Zone Ue	
Parc municipal	5,81 ha
Centre-bourg + cimetière + voie ferrée	4,90 ha

<b>Total zone Ue</b>	<b>10,71 ha</b>
----------------------	-----------------

Zone Uex	
Zone intercommunautaire sud	3,74 ha

<b>Total zone Uex</b>	<b>3,74 ha</b>
-----------------------	----------------



Zone N		Zone Nj		Zone Ne		Zone Npv	
Forêt Heiligenwiese	97,14 ha	Rue du Château d'eau - est	1,34 ha	Plateau sportif	5,53 ha	Ancienne sapinière	24,69 ha
Forêt Hesprich	46,52 ha	EcoCité - sud	0,38 ha				
Entrée de ville ouest	0,45 ha	Rue du Château d'eau - sud	0,93 ha	<b>Total zone Ne</b>	<b>5,53 ha</b>	<b>Total zone Npv</b>	<b>24,69 ha</b>
		Grand Rue - sud	1,24 ha				
<b>Total zone N</b>	<b>144,11 ha</b>	Grand Rue - est	1,39 ha				
		Rue des Chasseurs	1,29 ha	<b>Zone Ns</b>			
		Rue des Fleurs	0,73 ha	Arrière Cour du Château	0,31 ha		
		<b>Total zone Nj</b>	<b>7,30 ha</b>	<b>Total zone Ns</b>	<b>0,31 ha</b>		

<b>Total zones Naturelles</b>	<b>181,94 ha</b>
-------------------------------	------------------

Zone A		Zone Ac	
Zone agricole principale	474,11 ha	Anciennes Carrières - nord	25,46 ha
Gerenwos	1,80 ha	Anciennes Carrières - sud	16,63 ha
<b>Total zone A</b>	<b>475,91 ha</b>	<b>Total zone Ac</b>	<b>42,09 ha</b>

<b>Total zones Agricoles</b>	<b>518,00 ha</b>
------------------------------	------------------

<b>Ban communal :</b>	<b>794 ha</b>
-----------------------	---------------

**TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES**

**Commune de Distroff**

Juin 2022

ZONES AVANT REVISION DU P.L.U. (en hectares)			ZONES APRES REVISION DU P.L.U. (en hectares)		
Ua	17,42	ha	Ua	12,70	ha
Ub	44,86	ha	Ub/Uba	51,77	ha
Ue	14,62	ha	Ue/Uex	14,45	ha
Ux	11,35	ha	Ux	10,12	ha
<b>Total des zones urbaines habitat et équipement</b>	<b>88,24</b>	<b>ha</b>		<b>89,04</b>	<b>ha</b>
1AU	16,43	ha	1AU/1AUa	4,79	ha
1AUe	3,74	ha			
<b>Total des zones d'extension (court terme)</b>	<b>20,17</b>	<b>ha</b>		<b>4,79</b>	<b>ha</b>
2AU	11,13	ha	2AU	0,00	ha
<b>Total des zones d'extension (long terme)</b>	<b>11,13</b>	<b>ha</b>		<b>0,00</b>	<b>ha</b>
N	165,41	ha	N	144,11	ha
			Nj	7,30	ha
			Ne	5,53	ha
			Npv	24,69	ha
			Ns	0,31	ha
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>165,41</b>	<b>ha</b>		<b>181,94</b>	<b>ha</b>
A	492,12	ha	A	475,91	ha
Ac	16,78	ha	Ac	42,09	ha
<b>Total des zones agricoles</b>	<b>508,90</b>	<b>ha</b>		<b>518,00</b>	<b>ha</b>
<b>Ban communal</b>	<b>794</b>	<b>ha</b>		<b>794</b>	<b>ha</b>
Espaces boisés classés	165,34	ha	Espaces boisés classés	0,00	ha
Terrain cultivés à conserver	2,01	ha	Terrain cultivés à conserver	0,00	ha







## 8 - 1 Analyse milieux physiques

### 8 - 1 - 1 Climat et énergie

#### 8 - 1 - 1 - 1 Températures

Les températures à Distroff s'inscrivent dans la tendance régionale. En effet, les minimales sont en décembre et atteignent une moyenne de  $-0.9^{\circ}\text{C}$ . Les maximales se situent en août avec une moyenne de  $26.3^{\circ}\text{C}$ .

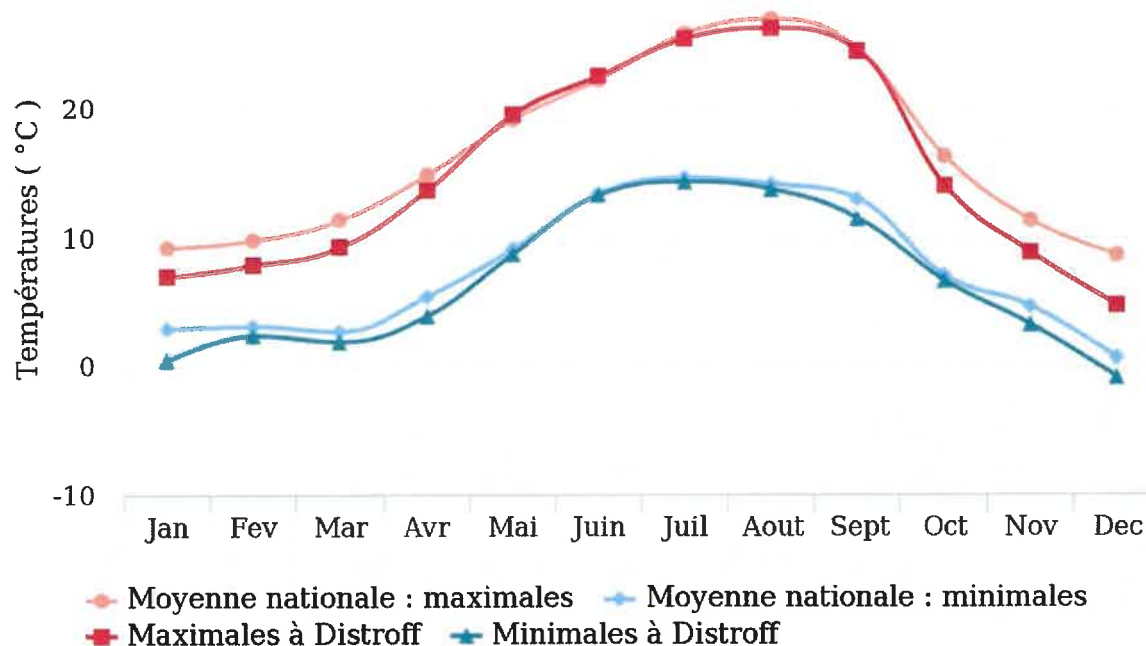
Avec un climat océanique dégradé à tendance continentale, les changements de température peuvent être rapides et brutaux d'une semaine à l'autre. Ces variations sont typiques de la région. Ainsi, en hiver les températures peuvent chuter bien en dessous de  $0^{\circ}\text{C}$  et en été les températures peuvent dépasser les  $30^{\circ}\text{C}$ . Ces valeurs extrêmes restent toutefois assez épisodiques.

Le record de froid de Distroff est de  $-8.1^{\circ}\text{C}$  et celui de chaleur est de  $36.9^{\circ}\text{C}$

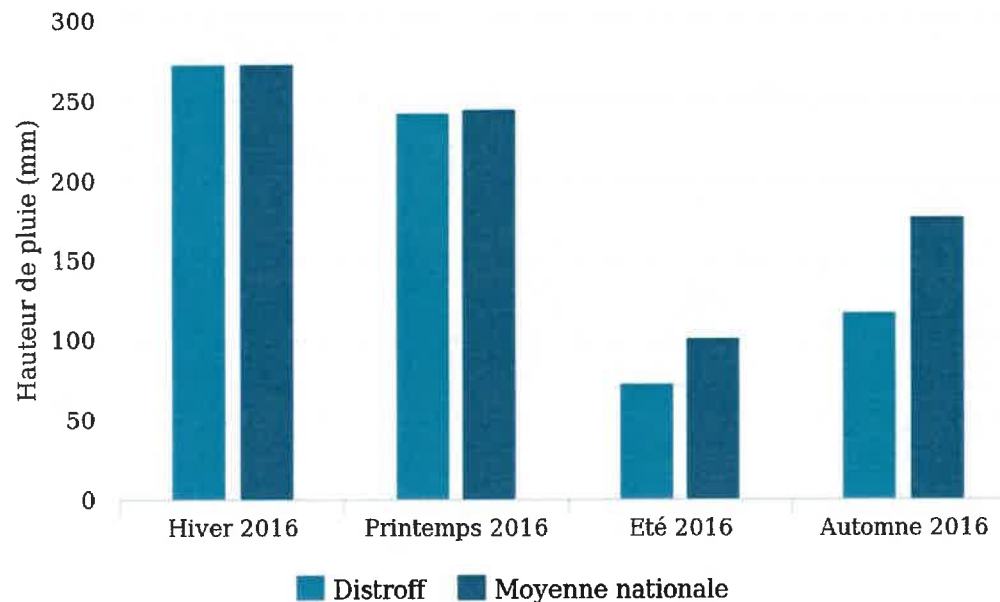
#### 8 - 1 - 1 - 2 Pluviométrie

Caractéristiques pluviométriques de la France : environ 900 litres d'eau par  $\text{m}^2$  par an  
Caractéristiques pluviométriques du département de la Moselle : 800 à 900 litres d'eau par  $\text{m}^2$  par an  
Hauteur de précipitations de Distroff : 705 mm en 2016 (moyenne nationale 796 mm).

Le département de la Moselle est dans la moyenne française de pluviométrie annuelle.



(Source : Linternaute.com d'après Météo France)

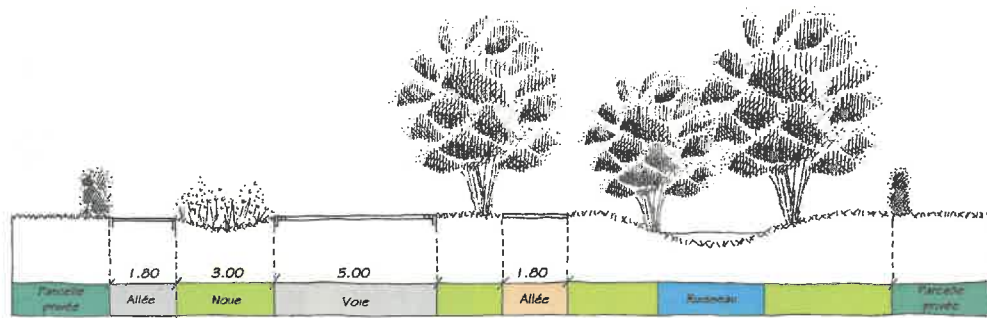


La répartition des précipitations tout au long de l'année pourrait justifier un stockage saisonnier des eaux de pluie pour un réemploi dans les cultures potagères.

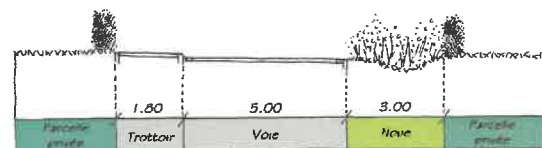
De plus, le contexte économique et écologique jouant en défaveur des réseaux associé à la remise en cause du principe «d'évacuer le plus loin et le plus vite possible» pourrait également justifier, au vue des précipitations le recours à des techniques alternatives d'évacuation des eaux de ruissellement.

Dans ce contexte, le recours aux techniques de rétention/infiltration des eaux de ruissellement qui a débuté il y a une trentaine d'années est aujourd'hui en plein essor que ce soit en France ou à l'étranger.

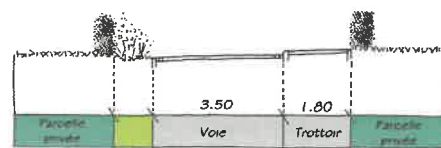
Les qualités de ces techniques sont nombreuses et de formes variées : bassins, chaussée à structure réservoir, noues ...



Voie principale, le long du ruisseau

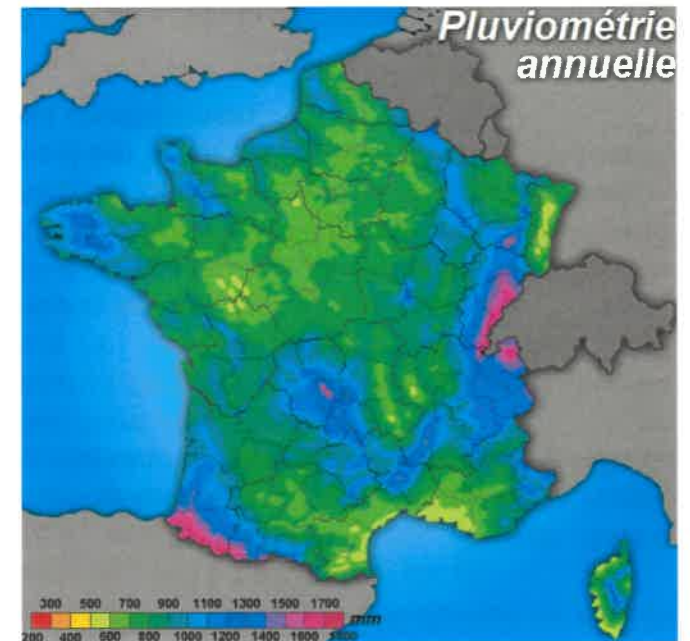


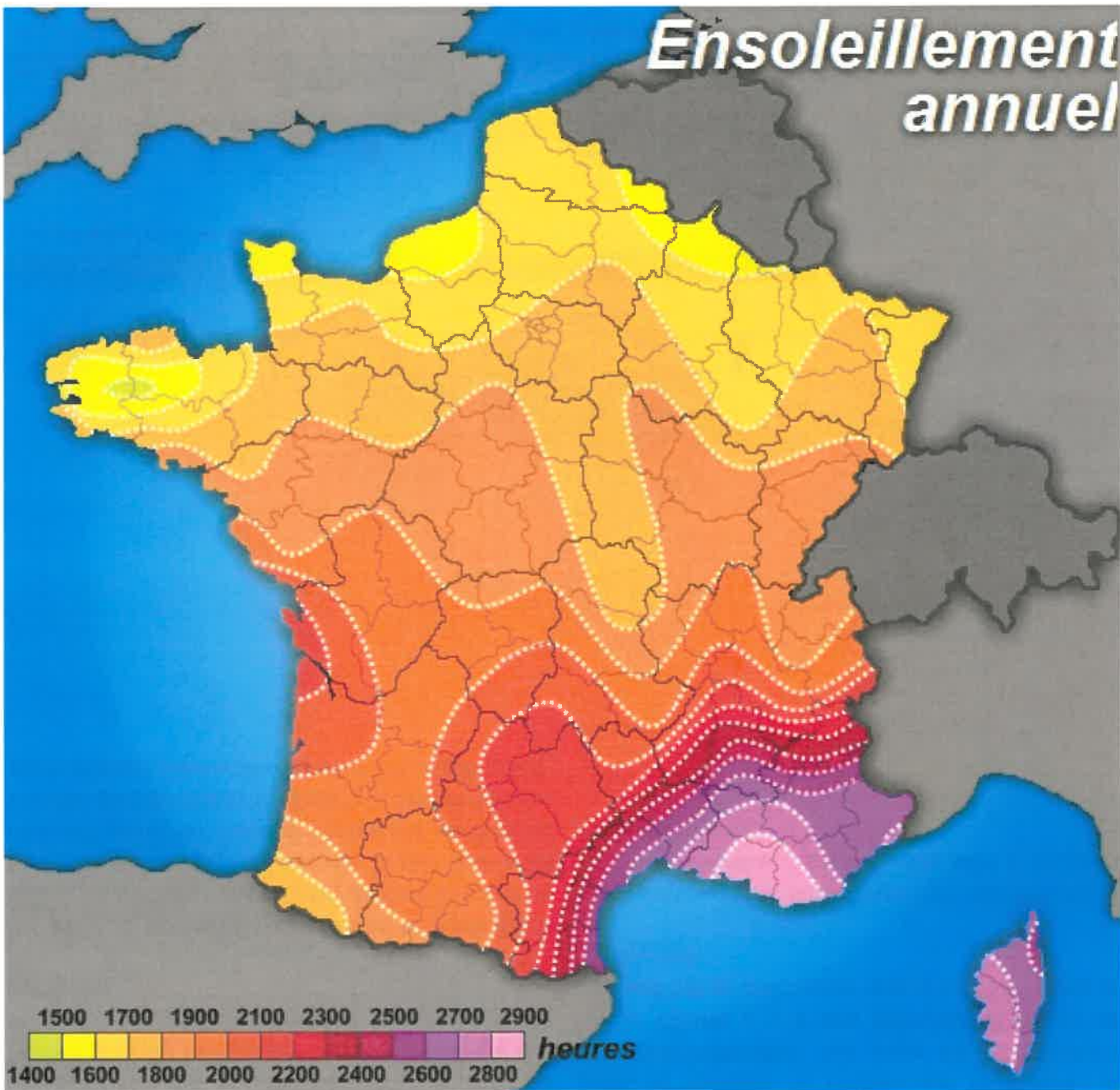
Voie principale



Sortie en sens unique

Exemple de conception de voies avec système d'infiltration des eaux de pluie (source A4 atelier d'architecture et d'urbanisme durables)





### 8 - 1 - 1 - 3 Ensoleillement

La moyenne d'heures d'ensoleillement en Moselle varie de 1 600 à 1 800 heures par an.

Bien qu'elle soit loin des 2 900 heures d'ensoleillement par an du Sud-Est de la France, la moyenne mosellane est comprise dans celle du tiers Nord de la France.

En 2012, Distroff a reçu 1628 heures d'ensoleillement soit 74 jours, la moyenne nationale est de 2 106 heures de soleil, soit 88 jours (+16%).

Du fait de la position du village de Distroff sur les hauteurs de la Bibiche, l'ensoleillement est favorisé. Ainsi, historiquement les maisons étaient orientées nord-sud le long de la route afin de bénéficier de cet ensoleillement.

### 8 - 1 - 1 - 4 Vents dominants

Le climat océanique dégradé à influence continentale est accompagné de vents dominants qui changent de direction en fonction des saisons.

En été, le vent souffle depuis l'océan Atlantique vers le continent. En rencontrant les reliefs alpins le vent remonte soufflant du Sud/Sud-Ouest. Les courants d'air permettent alors d'atténuer les chaleurs continentales. En hiver, le vent souffle depuis le Nord/Nord-Est emportant un courant d'air froid depuis les régions nordiques et le continent.

En plus des vents dominants, s'ajoutent des phénomènes locaux liés aux reliefs de la vallée de la Moselle et à son orientation par rapport aux apports solaires. Les courants d'air refroidissent alors les façades exposées, renforçant les déperditions thermiques des bâtiments.



A Distroff, les vitesses de vent maximales (hors phénomènes spécifiques) sont enregistrées en hiver avec des vitesses supérieures à 80km/h.

## 8 - 1 - 1 - 5 Energies renouvelables

### Contexte

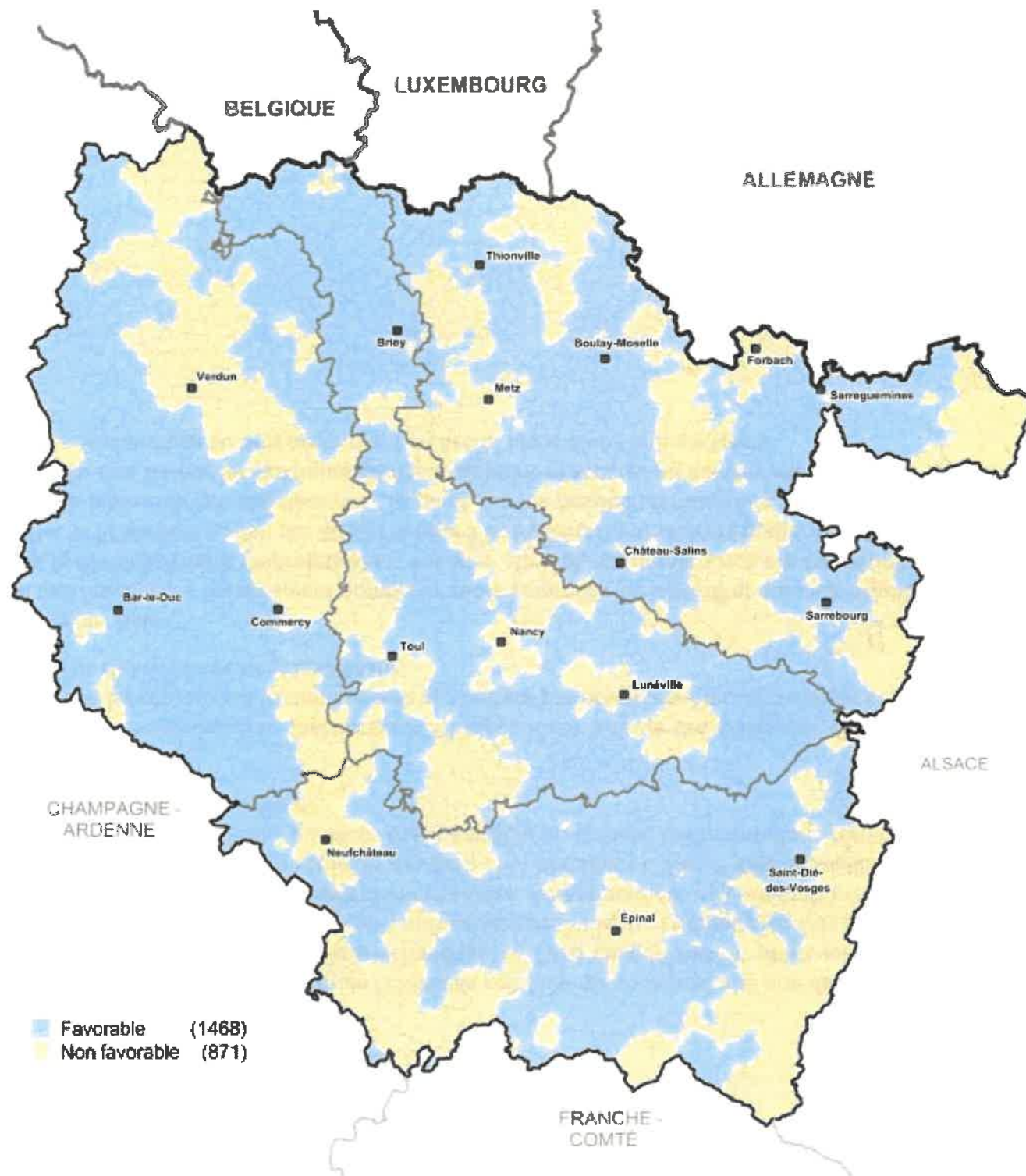
Les conditions météorologiques mais également le relief sont les principales composantes qui définissent la compatibilité des énergies renouvelables, notamment de l'éolien et du solaire, avec un territoire.

Cette avancée des énergies renouvelables semble indispensable dans un contexte où l'émission des gaz à effet de serre est relativement importante. Avec le développement des activités industrielles et des zones résidentielles et de commerces, la consommation d'énergie a fait un bond important. De plus, les bâtiments sont pour la plupart fortement énergivores.

### Potentiel en énergie

- L'énergie éolienne

Dans le schéma Régional Eolien (SRE), document annexe du Schéma Régional Climat Air Energie de Lorraine (SRCAE), la commune de Distroff est identifiée comme disposant de zones favorables de taille suffisante pour le développement du Grand éolien.



Carte des communes disposant de zones favorables de taille suffisante pour le développement du «grand» éolien - source : SRE

- L'énergie solaire

Bien que la durée d'ensoleillement de la Moselle soit bien moins importante que dans certaines régions, le déploiement du solaire thermique (chauffage de l'eau chaude) ou du photovoltaïque (production d'électricité) peut être envisagée. Il conviendra pour cela d'adapter l'urbanisme et les formes d'habitat de manière à exploiter au mieux le rayonnement solaire, notamment par une orientation nord-sud.

Toutefois, les formes urbaines actuelles peuvent, pour certaines, d'ores et déjà accueillir des installations de ce type. En effet, certains quartiers prennent déjà en compte ces orientations comme l'écocité à la croisée des chemins par exemple.

- La méthanisation

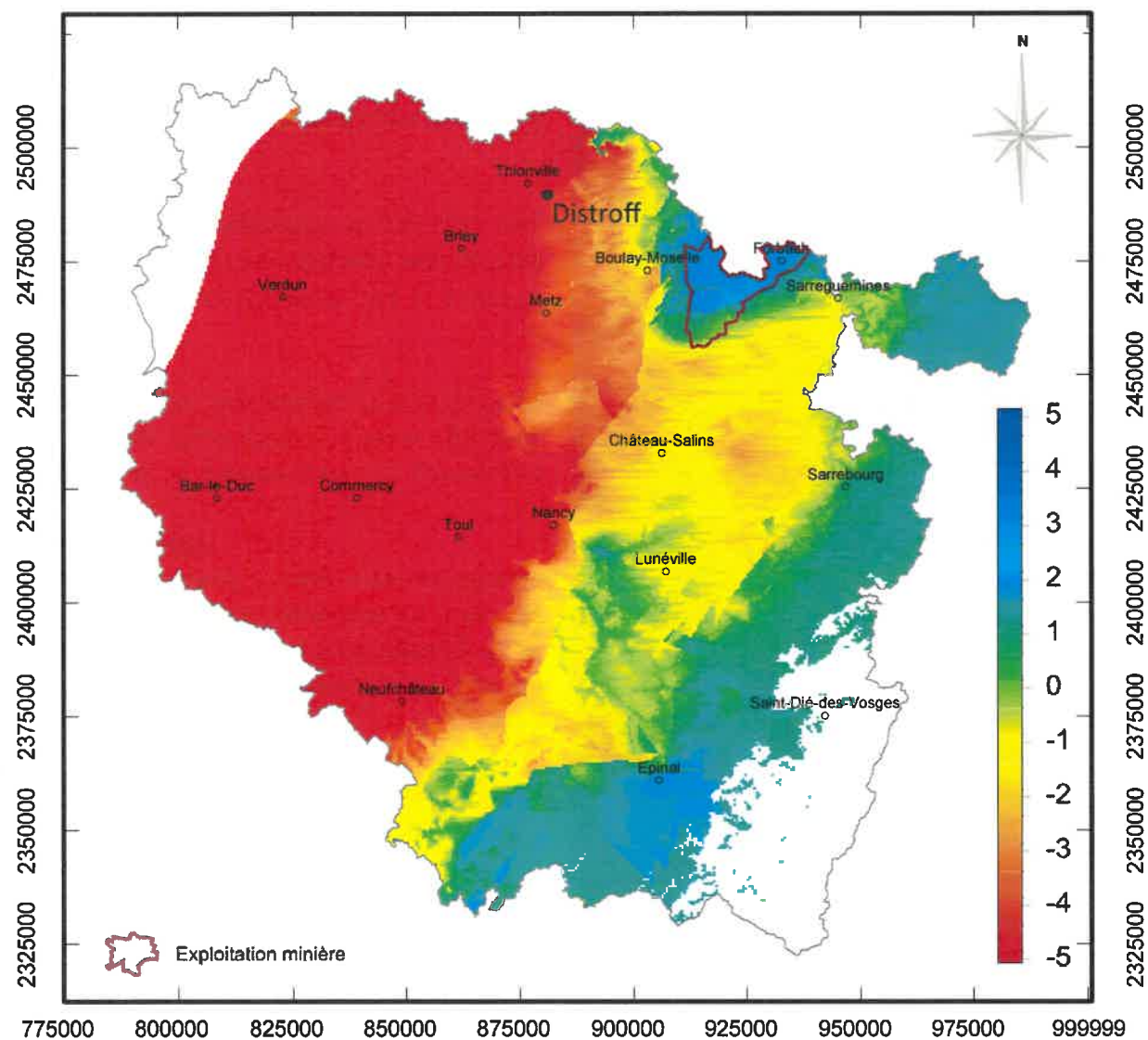
Les unités de méthanisation fonctionnent principalement à l'aide des gisements d'effluents agricoles. Cependant, les réseaux sur la commune ne permettent pas pour le moment d'envisager cette solution, en raison d'un dimensionnement insuffisant.

- L'énergie bois

Bien que les espaces boisés soient nombreux sur la commune de Distroff et que la proximité des Vosges rende le développement de projets «bois énergie» attractif, ces derniers doivent être limités et réfléchis. En effet, la filière bois ne doit pas être à l'origine d'une surconsommation de matière première. Une cellule régionale biomasse fait régulièrement le point sur les possibilités restantes. Toutefois, cette situation ne doit en rien freiner les politiques d'encouragement envers les particuliers qui souhaitent adopter un système de chauffage au bois performant en lieu et place d'une énergie fossile.

- La géothermie

Le potentiel géothermique du milieu aquifère est fort sur une grande partie du territoire du SDAGE. Il s'agit principalement de la nappe du Bundsandstein. Le potentiel pour Distroff n'est pas très important. Toutefois, ce genre de pratique nécessite des études précises et peut provoquer des affaissements de terrain à plus ou moins long terme.



Carte du potentiel géothermique - source : Atlas du potentiel géothermique des aquifères lorrains

## 8 - 1 - 2 Relief et hydrologie

La commune de Distroff se situe à l'est de l'agglomération de Thionville, à proximité immédiate du sillon mosellan, sur la rive droite de la Moselle.

Les reliefs sont assez présents sur le ban communal. Le cours d'eau, la *Bibiche* traverse le territoire de Distroff du sud vers le nord. Ce ruisseau de deuxième catégorie prend sa source à Bettelainville et se jette dans la Moselle au niveau de Basse-Ham. Logiquement, le lit du ruisseau se situe dans les zones les moins élevées. Le long du cours d'eau se dégage une plaine qui s'élargit au fur et à mesure que sa latitude augmente. Cette plaine est constituée d'alluvions modernes et est inondable.

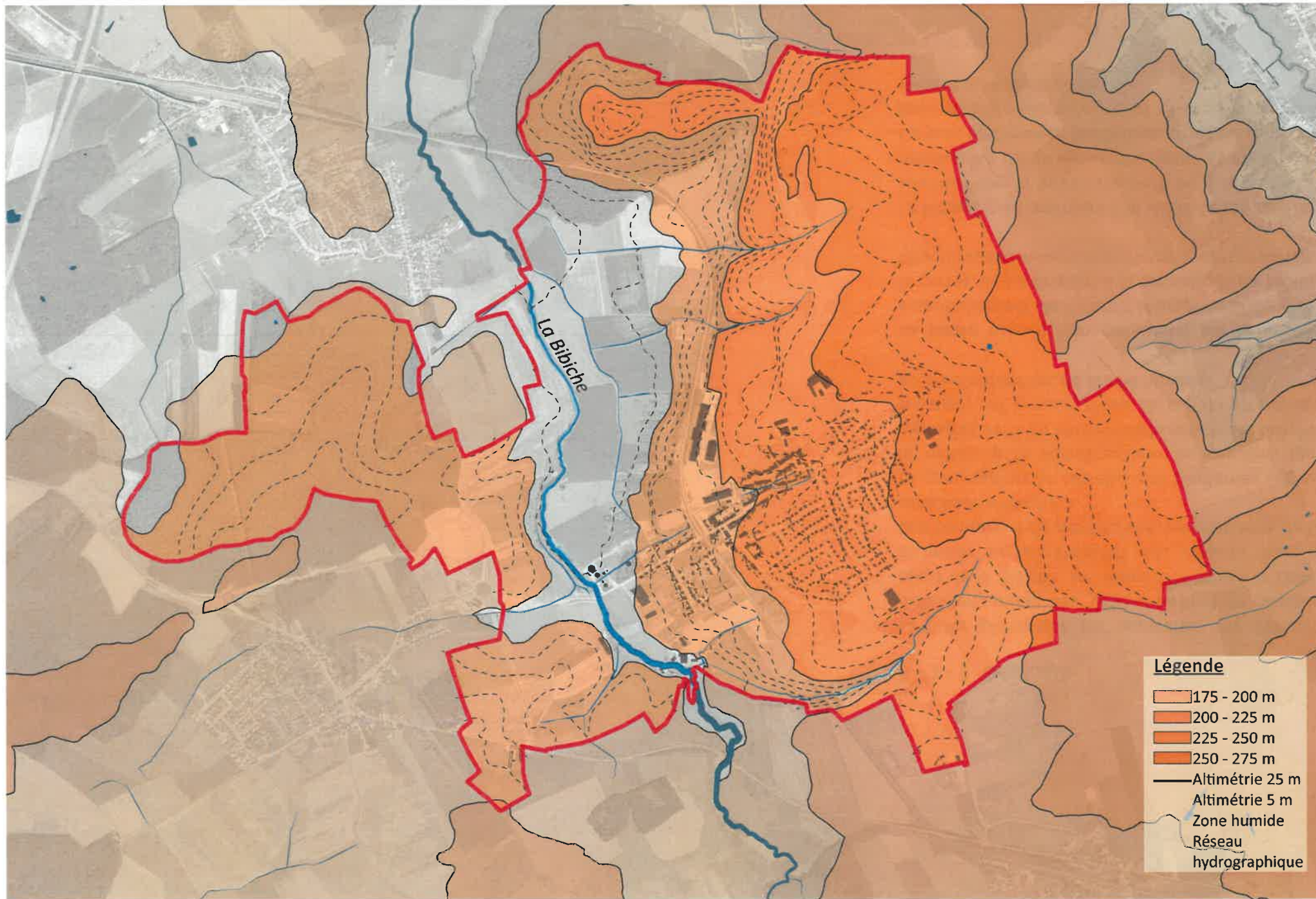
*L'inventaire et cartographie des zones humides avérées du territoire de la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan, en particulier celles associées à la Canner, La bibiche, l'Oudrenne et à leurs affluents, repère deux zones humides sur le ban communal. Ces dernières sont situées à proximité directe du lit de la Bibiche.*

A l'est de la *Bibiche*, le terrain monte en pente douce passant d'une altitude d'environ 160 m à 250 m sur environ 2.3 km. Globalement, la topographie est plus marquée au sud qu'au nord, bien que la forêt d'*Hesprich* se situe sur une petite butte. À l'ouest, les pentes sont moins importantes et montent vers Stuckange.

Cette topographie douce témoigne de la présence de roches sédimentaires. Ainsi, la partie est du ban de Distroff est plutôt composée de grès à Gryphées tandis que la partie ouest est constituée de marnes et de limons. Ces roches sont la résultante de dépôts sédimentaires anciens. Les calcaires à Gryphées forment des replats structuraux très apparents dans la morphologie.

Deux petits affluents de la *Bibiche* sont présents (essentiellement de manière saisonnière) et viennent sculpter les pentes autour de leurs lits respectifs.





### 8 - 1 - 3 Géologie

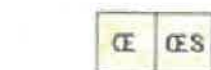
La carte géologique fait apparaître une étendue d'alluvions modernes. Celle-ci permet de situer le cours de la *Bibiche*, ses zones inondables et celles soumises au ruissellement. Elle traverse donc le ban communal du nord au sud, en contrebas de la zone bâtie à l'ouest.

La composition de ces alluvions modernes (Fz sur la carte), qu'ils soient sableux ou calcaires (par exemple), varie en fonction de la nature des terrains traversés par le cours d'eau. Ce terrain est propice au développement de prairie humide.

La partie est du ban communal est composée essentiellement de calcaire à Gryphées (I3a-2 sur la carte). Ils participent à la formations de replats structuraux apparents morphologiquement parlant.

Le lotharingien marneux (I3b sur la carte), que l'on retrouve vers la forêt *d'Hesprich* est à l'ouest de la *Bibiche*, fait partie des marnes pauvres en fossiles. Ce sont des marnes feuilletées, grises ou gris bleu, souvent sableuses ou calcaires. Elles renferment du mica et du sulfure de fer.

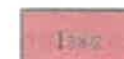
## Légende



CE Lehm et limons  
CES Limons sableux plus ou moins aplatis sur les terrasses.



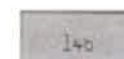
Alluvions modernes  
Les bras morts de la Moselle sont indiqués par des traits



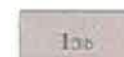
Calcaires à Bryozoïdes



Calcaires à *Duroceras* denses  
Marnes à *Urtaria* communs  
Calcaires à *Echioceras raricostatum*



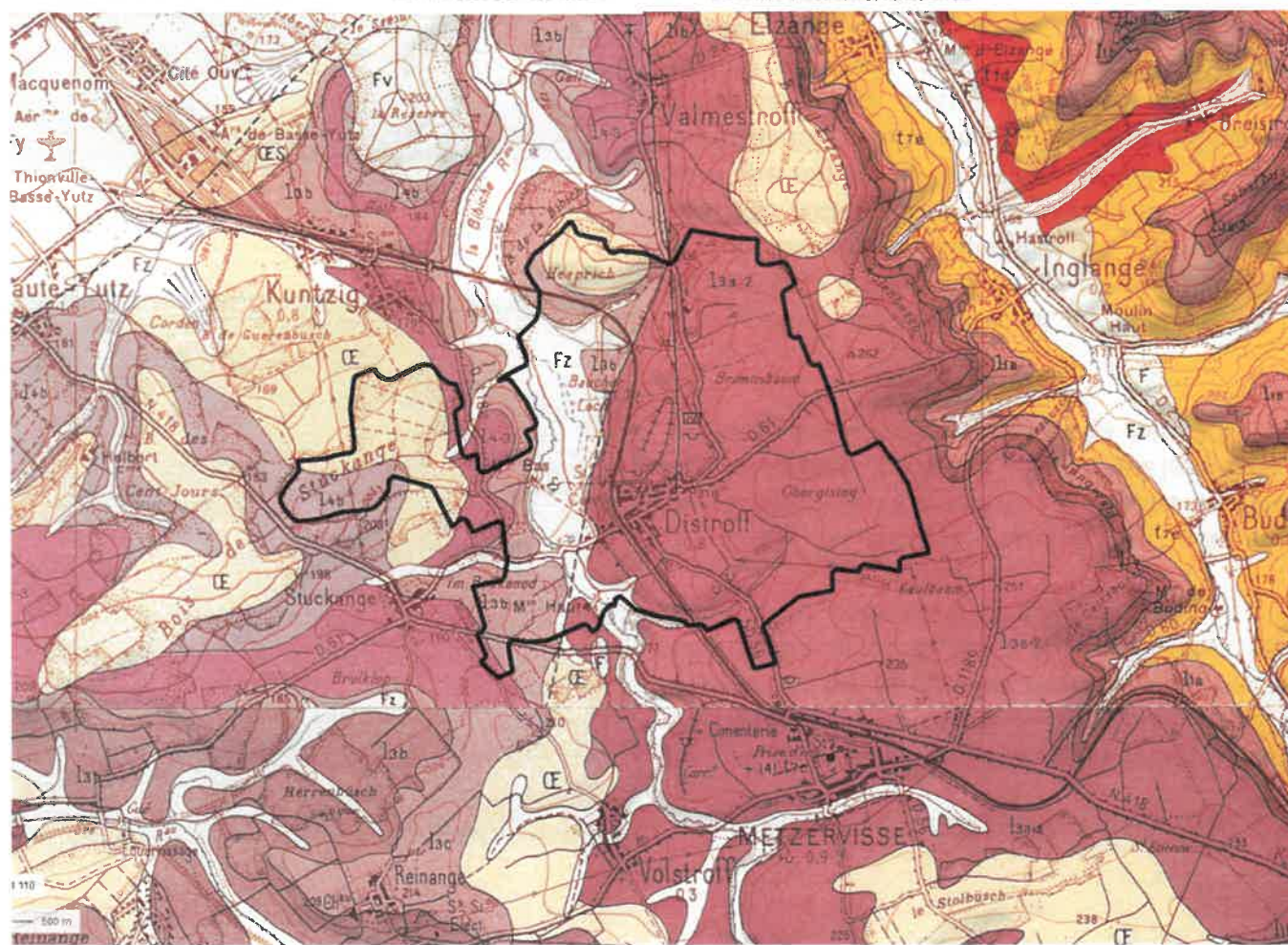
Marnes à *Amalthea*  
*meretrixiformis*



Lotharingien marnes

On trouvera à Distroff également des calcaires à *Echioceras raricostatum* (I4-3 sur la carte) vers Stuckange qui donnent aussi lieu à des replats structuraux très apparent dans la morphologie.

Enfin, en haut de la topographie de la forêt d'*Hesprich* et dans celle de la forêt de *Heiligenwiese*, se situent des terrains de lehm et de limons (CE sur la carte). Ces plaquages de lehm sont des roches argileuses à grain fin, de teinte blanche ou jaunâtre. Ce sont essentiellement des produits de l'altération des soubassements, mais la proportion des éléments éoliens est importante. La prédominance de ces lehms sur les flancs est et nord est des vallées explique la dissymétrie des versants.





## 8 - 2 Analyse occupation des sols

Le ban communal prend la forme d'une grande plaine agricole, traversée par le cours d'eau la *Bibiche*, au milieu de cette plaine vient se nicher l'enveloppe urbaine. Les espaces forestiers sont quant à eux, présents en périphérie.

En 2015, les surfaces agricoles et naturelles représentent 653.8 ha soit 82,5 % du ban communal (dont 66% d'espaces agricoles) alors que les surfaces artificialisées représentent 144.4 ha soit 17.5 % du ban.

La commune est installée sur les hauteurs de la Bibiche pour s'affranchir de ses zones inondables. Historiquement, la commune de Distroff s'est articulée autour de la route départementale D 61 et d'une rue parallèle à cette dernière. De cette particularité, résulte une typologie de village rue lorrain atypique. Suite à la réunion des villages «haut» et «bas», la commune s'est également développée vers le sud le long de la route départementale D 56. Un ensemble de jardin, s'est constitué autour de ce noyau villageois.

Au cours du XXe siècle la commune s'étend le long de ces axes, puis à partir des années 1970 vers le sud-est sous la forme de lotissements. L'enveloppe urbaine est plutôt compacte et continue, bien qu'interrompue par la voie ferrée. Néanmoins, il existe une zone urbaine détachée de l'enveloppe principale au sud du ban. Il s'agit de la zone communautaire de la Communauté de Commune de





La Bibiche

0 500 m

