



M. Manuel TURQUIA
Maire
3, rue de l'Eglise

57925 DISTROFF

Metz, le 2 mai 2023

Objet : Modification simplifiée PLU
N/Réf : AS / IC - 23.116
Dossier suivi par Frédérique AUCLAIR

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint les observations de Frédérique AUCLAIR, architecte-conseiller, sur le projet de modification simplifiée du PLU.

Afin de toujours mieux répondre à vos attentes, je profite de la présente pour vous adresser le questionnaire de satisfaction, que vous voudrez bien nous retourner dûment rempli.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur du CAUE

Arnaud SPET

CONSEIL CAUE

OBJET DU CONSEIL	: Modification simplifiée PLU
DEMANDEUR	: Commune de Distroff
Date de la demande	: 13.04.2023
Date de rédaction du conseil	: 24.04.2023

L'avis de l'architecte-conseiller, du paysagiste ou du plasticien n'est pas un acte administratif ; c'est un conseil au pétitionnaire, à la collectivité locale ou à l'administration, selon les missions du CAUE. En particulier, il ne préjuge pas des décisions de l'administration et est donné sous réserve de l'application des droits des sols et des documents d'urbanisme. Les marques et références professionnelles figurant ci-dessous sont données à titre purement indicatif pour préciser les types de produits et les teintes, de façon générale, sans obligation de recourir à ces marques.

CONTEXTE de la demande

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Distroff, réalisée par le bureau d'études HOLEA (Vandières), la commune souhaite que le CAUE fasse part de ses observations sur les modifications envisagées avant la mise à disposition du public du projet.

REMARQUES CAUE

Le CAUE n'a pas d'observation sur les points de modification n° 1, 4, 5 et 7 (voirie)

Point de modification n° 2 : Hauteur des constructions secteur UB

Par cette modification de PLU, la volonté exprimée par la commune est « la limitation de l'impact des constructions en matière de la hauteur », cela paraît donc peu cohérent avec les hauteurs maximales prévues dans la modification de 10 mètres au faitage hors secteur UBa et 10,20 m au faitage dans le secteur UBa. En effet, la différence de 4 mètres entre la hauteur à l'égout et au faitage semble importante et pourrait être réduite jusqu'à 3 mètres, hauteur restant suffisante pour aménager les combles.

Point de modification n° 3 : Emprise au sol secteur UB

Comme vous avez intégré une surface limitée pour les piscines de 40 m², la modification du PLU pourrait également être l'occasion de limiter la surface des garages pour éviter les surfaces « abusives » (hors secteur UBa). Par exemple, vous pourriez fixer à 40 m² par logement, ce qui permet déjà d'aménager un garage double.

Point de modification n° 6 : Hauteur des constructions secteur 1AU

Page 23, les propositions de différence de hauteurs entre égout et faitage manquent de cohérence car hors secteur 1AUa, la différence est de 3 mètres (entre 9 et 12m) alors que dans le secteur 1AUa, la différence est de 4 mètres (entre 12 et 16 mètres). Cette différence a peut-être une justification, mais il faudrait alors préciser ce point.

Point de modification n° 7 : Dispositions particulières secteur 1AU

Le règlement avant modification impose des toitures soit terrasses soit à deux pans, pour maintenir une cohérence d'ensemble et faciliter l'intégration des nouvelles constructions avec le bâti traditionnel du noyau villageois.

J'attire votre attention sur le fait qu'introduire le terme « 2 pans minimum » ouvre les possibilités de volumétries de toiture qui ne seront pas en faveur de la cohérence du bâti. Par exemple des toitures à 3 pans, 4 pans et parfois bien plus (voir les illustrations ci-dessous).



La juxtaposition de toitures 2 pans et 4 pans, ne contribue pas à cohérence d'une rue ou d'un nouveau quartier et fait même souvent naître une impression de désordre et des problématiques de gestion de l'eau de pluie en limite séparative.



Ici les deux toitures à 4 pans imbriquées (8 pans au total), génère une complexité des volumes difficile à intégrer dans un environnement bâti existant à deux pans.



Les toitures au-delà de deux pans peuvent démultiplier le nombre de pans sans limite et génèrent une complexité des volumes ne correspondant pas à une architecture locale et à l'identité de la commune.



Je reste à votre disposition pour tout échange au 03 87 74 45 77 (ligne directe) ou frederique.auclair@caue57.com.

Frédérique AUCLAIR,
Architecte-conseiller.