



Département de la Moselle



Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

Le Maire :

Tampon de la collectivité :

HOLEA / urbanisme réglementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	5
1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme	5
1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	5
1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme.....	6
1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme	6
1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme	6
1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme	6
1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	7
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	8
2.1. Présentation générale du territoire	8
2.2. Cadre juridique	9
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	10
3.1. Situation du document urbanisme	10
3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLU.....	10
3.3. Eléments du PLU à modifier	10
3.4. Eléments de compréhension.....	10
4. POINT DE MODIFICATION N°1 – section II point 1 – implantation par rapport aux limites séparatives / secteurs UB et 1AU.....	11
4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1	11
4.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	11
4.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE	12
5. POINT DE MODIFICATION N°2 – section II point 1 – hauteur des constructions / secteur UB. 13	13
5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2	13
5.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	14
5.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE	14
6. POINT DE MODIFICATION N°3 – section II point 1 – emprise au sol / secteur UB.....	16
6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3.....	16
6.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	16
6.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE	17
7. POINT DE MODIFICATION N°4 – caractère de la zone / secteur UE.....	18
7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4	18

7.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL	18
7.3.NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE	19
8. POINT DE MODIFICATION N°5 – section I point 2 / secteurs UB et 1AU	20
8.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°5.....	20
8.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	20
8.3.NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE	21
9. POINT DE MODIFICATION N°6 – section II point 1 – hauteur des constructions / secteur 1AU22	
9.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°6	22
9.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	23
9.3.NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE	23
10. POINT DE MODIFICATION N°7 – section II point 2 – dispositions particulières / secteur 1AU 24	
10.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7	24
10.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL	24
10.3.REGLEMENT ECRIT PROPOSE	25
11. POINT DE MODIFICATION N°7 – section III point 1 – voirie / secteur 1AU	26
11.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7	26
11.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL	26
11.3.REGLEMENT ECRIT PROPOSE.....	27

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

NOTA 1 : Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée.

Pour cette procédure il est précisé au sein du code de l'urbanisme que c'est le Maire de la commune qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté.

En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

NOTA 2 : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou **du maire qui établit le projet de modification.**

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° **Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;**
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou **le maire en présente le bilan devant** l'organe délibérant de l'établissement public ou **le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée**. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

La commune de Distroff est située dans le département de la Moselle en région Grand-Est. Il s'agit d'une commune relativement petite présentant une population qui s'élevait à 1.828 habitants en 2019 (données INSEE) pour une superficie communale d'environ 7,93 km².

Les altitudes du ban communal varient entre 163 mètres (à l'aval de la Bibiche) et 257 mètres (à l'Est du ban communal). Cette situation de relief limité orienté vers la rivière de la Moselle explique la présence d'importants espaces agricoles sur le ban communal, ainsi que la présence d'espaces forestiers principalement entre Stuckange et Kuntzig ou entre Valmestroff et Kuntzig.

La commune se caractérise par un réseau hydrographique intéressant avec la présence de la Bibiche (et quelques ruisseaux affluents). Cette rivière de 22,6 km prend sa source Bettelainville et termine son parcours dans la Moselle à Basse-Ham. Toute la commune appartient au bassin versant de la Moselle.

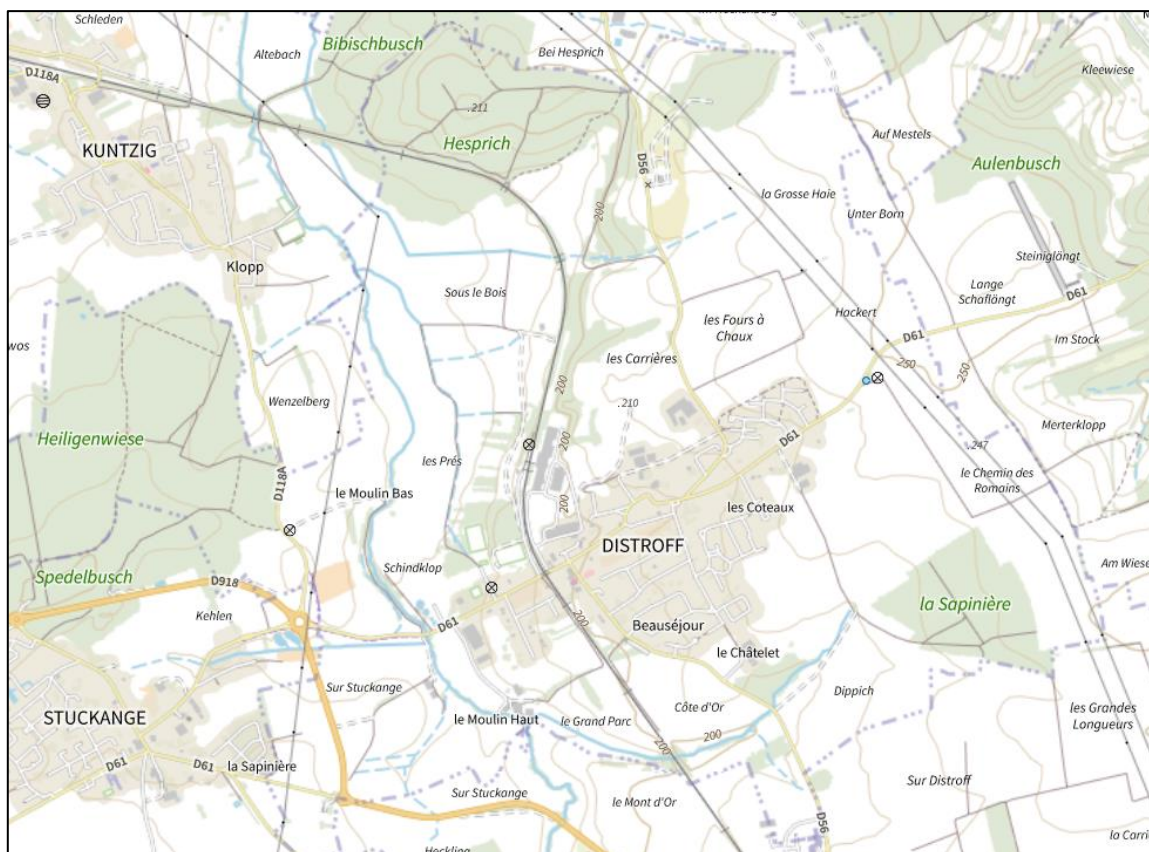
Elle est située dans la grande entité géographique et paysagère du plateau lorrain. Plus particulièrement, elle est localisée dans la vallée de la Moselle, rive droite, au sein de la conurbation Metz-Thionville.

Le tissu urbain s'articule autour la Grand Rue et de la rue de l'église qui constituent le cœur du village et le centre ancien. Au fil des années, le logement individuel de type pavillonnaire est venu renforcer la distribution originelle du bâti aussi bien à l'Ouest de la voie ferrée dans un premier temps qu'au niveau de Bellevue et Beauséjour dans un second temps. Pas ou peu d'écarts sont présents sur le territoire (le Moulin Haut, le Moulin Bas, quelques constructions dans l'organisation urbaine de Metzervisse au Sud...). Certaines activités artisanales comme agricoles, au départ en dehors du village, ont été rattrapées par l'urbanisation.

Le village se trouve à l'intersection des RD 61 et 56 qui permettent de relier Stuckange à l'Ouest, Inglange à l'Ouest, Metzervisse au Sud et Valmestroff au Nord. Thionville est située à environ 8 km alors qu'il faut parcourir 22 à 23 km pour atteindre les frontières luxembourgeoise ou allemande à proximité de Shengen. La préfecture de la Moselle, Metz, est située quant à elle à 31 km.

Les jardins traditionnels et les vergers sont encore présents dans le cœur du bourg et aux pourtours du village sans constituer une véritable ceinture verte. Ils permettent néanmoins d'insérer les différentes parties de l'espace bâti dans un écrin de verdure qui mériterait d'être renforcé au niveau des zones pavillonnaires récentes. Au sein de cet espace bâti, leur présence permet des coupures vertes entre les habitations souvent très minérales. L'impression de présence « naturelle » est très prégnante au sein du village malgré la présence de nombreux espaces agricoles notamment avec la ripisylve de la Bibiche assez fournie.

Le réseau viaire est assez simple, composé d'un axe principal : la RD61 (rue du Parc + Grand Rue + rue du château d'eau), d'un axe secondaire : la RD56 (rue de Valmestroff + rue de l'église), et de voies de desserte locale.



Le ban communal de Distroff (source : www.geoportail.fr / carte IGN)

2.2. Cadre juridique

La commune de Distroff appartient à l'arrondissement de Thionville et à la communauté de communes de l'Arc Mosellan dont le siège est situé à Metzervisse.

Elle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2022-2027 est entré en vigueur depuis le 15 avril 2022.

Par ailleurs, le SRCE et le SRCAE de la région Lorraine avaient été pris en compte dans le PLU initialement approuvé.

Elle est en dehors du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Thionville-Fensch, n'est pas concernée par un PLH mais fait partie du périmètre du SCOT de l'agglomération de Thionville. En date du 1^{er} avril 2023, la délibération du SCOTAT 2020 a été annulée par le tribunal administratif de Strasbourg et sa version de 2014 censée à nouveau être en vigueur est jugée caduque en vertu de l'article L143-28 du code de l'urbanisme. Du fait de l'annulation de la délibération d'approbation, le SCOT est toujours en cours de procédure.

Le document de rang supérieur de référence dans l'attente d'une nouvelle version du SCOTAT est donc le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Grand-Est adopté par le conseil régional le 22 novembre 2019.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 28 septembre 2022, le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'ajustement.

Ainsi, il s'agit de la 1^{ère} modification dite simplifiée du PLU.

3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée doit permettre :

- De toiletter le règlement écrit du PLU afin de faciliter l'implantation de certaines constructions dans la zone urbaine et/ou à urbaniser.
- De mieux encadrer les règles de hauteur afin de limiter les constructions trop imposantes au regard de l'environnement immédiat.
- De faciliter l'implantation d'annexes à l'habitat dans les zones dédiées.
- D'augmenter les possibilités d'aménagement des équipements d'intérêt collectif dans le secteur UE dédié.
- De permettre un aménagement moins « étouffant » dans les zones de développement.

Ainsi le projet de modification simplifiée porte sur les points suivants :

- Ajustement de l'article sur la volumétrie et les implantations des constructions au sein du secteur UB et 1AU pour ce qui est des limites séparatives, des hauteurs et des emprises au sol des annexes (3 points).
- Ajustement du caractère de zone du secteur UE (1 point).
- Ajustement de l'article sur les usages, affectations, constructions et activités soumises à condition au niveau de la règle sur les sous-sols dans le secteur 1AU (1 point).
- Ajustement de la règle sur la qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère des constructions au niveau des possibilités offertes en matière de toiture et d'adaptation des sols (1 point).
- Ajustement de la règle concernant la desserte par les voies publiques et privées au niveau des voies en impasse (1 point).

3.3. Eléments du PLU à modifier

Seul le règlement écrit est à ajuster au niveau de certains secteurs liés à l'habitat (UB et 1AU).

3.4. Eléments de compréhension

L'utilisation de la couleur **rouge** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à la suppression dans la nouvelle version.

L'utilisation de la couleur **verte** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à l'ajout dans la nouvelle version.

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – section II point 1 – implantation par rapport aux limites séparatives / secteurs UB et 1AU

4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1

4.1.1. *Volonté principale.*

La rédaction actuelle de la règle sur les implantations par rapport aux limites séparatives est interprétée de manière aléatoire par les acteurs du PLU (élu, instructeurs, porteurs de projet...) et cela apporte beaucoup de confusion dans les différentes explications.

Il est avéré que l'objectif de cette règle est de ne pas permettre à tout ou partie d'un bâtiment qui ne serait pas implanté sur la limite séparative d'être implanté à moins de 3 mètres de cette dernière. Par ailleurs, au regard de l'intérêt pour un bâtiment de proposer une implantation conditionnée à l'exposition des pièces principales par rapport à la course du soleil, il semble intéressant qu'une souplesse claire puisse être intégrée dans la règle principale.

Ainsi, une rédaction plus directe est proposée afin que le point le plus proche (et pas forcément tous les points) d'une construction soit à 3 mètres minimum de la limite séparative au cas où le bâtiment en question ne soit pas implanté sur cette limite.

4.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté d'ajustement de la règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement à la tournure de la règle.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Distroff n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

4.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

Pour les annexes isolées ou accolées à la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre (voir illustration ci-dessous). [...]

4.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, le point le plus proche de la construction principale doit être implanté à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

Pour les annexes isolées ou accolées à la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre (voir illustration ci-dessous). [...]

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – section II point 1 – hauteur des constructions / secteur UB

5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2

5.1.1. Volonté principale.

Premièrement, la rédaction de l'article apporte quelques confusions du fait de règles identiques que ce soit dans ou hors du secteur UBa alors qu'on s'attend à des règles spécifiques. La volonté des élus est de réellement distinguer les règles particulières et de présenter les règles générales en amont. Une nouvelle rédaction est proposée dans ce sens.

Par ailleurs, le référentiel pour prendre en compte la règle sur les hauteurs se borne à utiliser l'acrotère et/ou l'égout de toiture alors même que la limitation de l'impact des constructions en matière de hauteur est un élément important du PADD. Or, sans référentiel lié également au faitage, cet objectif semble ne pas pouvoir être atteint en toute circonstance (notamment pour les bâtiments dont l'emprise serait nettement plus importante que la moyenne).

Extrait du PADD page 8 :

Valoriser et préserver le patrimoine bâti en :

- *Mettant en place une réglementation spécifique aux différentes structures urbaines propres à certaines périodes historiques,*
- *Préservant l'église comme repère visuel vertical par un contrôle des hauteurs du bâti environnant.*

Ainsi, une restructuration de la règle sur les hauteurs est proposée afin de présenter dans un premier temps les règles d'ordre général à l'ensemble de la zone tous secteurs confondus puis dans un second temps les règles particulières en fonction des secteurs en y intégrant tous les référentiels attendus sans modification sur le fond (les règles de hauteur d'origine relatives à l'acrotère ou à l'égout de toiture sont maintenues).

5.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cette volonté d'ajustement de la règle sur les hauteurs ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne fait que la présenter différemment et ajouter un référentiel par rapport au faitage.

Les bâtiments peuvent être construits de manière identique puisque le référentiel lié à l'acrotère et/ou à l'égout du toit est conservé en l'état. Seule la partie en lien avec la toiture est appréhendée de manière différente puisque une limite est proposée à la faitière ce qui n'était pas le cas jusqu'ici. Cette limitation dans les faits n'est pas de nature à remettre en cause la constructibilité.

Par ailleurs, puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Distroff n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

5.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Hauteur des constructions

Hors secteur UBa

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale à l'égout ou de la construction projetée est fixée à 6 mètres ou à 6.50 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa

La hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 6,20 mètres à l'égout et de 6,70 mètres à l'acrotère de la construction projetée.

La hauteur maximale est calculée par rapport à la dalle du RDC de la construction projetée.

Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

5.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Hauteur des constructions

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.

Hors secteur UBa

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, au sommet de l'acrotère ou au faitage.

La hauteur maximale est fixée à :

- 6 mètres à l'égout,
- 6,50 mètres au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faitage.

Dans le secteur UBa

La hauteur maximale est calculée par rapport à la dalle du RDC de la construction projetée.

La hauteur maximale est fixée à :

- 6,20 mètres à l'égout,
- 6,70 mètres au sommet de l'acrotère,
- 10,20 mètres au faitage.

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – section II point 1 – emprise au sol / secteur UB

6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3

6.1.1. *Volonté principale.*

La constructibilité est avérée au niveau des zones urbaines sans trop de contrainte d'emprise au sol puisqu'un taux d'occupation relatif de l'ordre de 70% de la surface du terrain est possible pour l'ensemble des bâtiments. Néanmoins, au sein de ces 70%, les annexes isolées [de la construction principale] disposent d'une règle particulière puisqu'elles sont limitées individuellement à une emprise absolue de 20m² hors garage dans le secteur UB.

Après quelques mois d'application, les élus estiment que cette règle absolue est trop restrictive notamment pour les piscines sans remettre en cause la règle relative des 70% qui constitue dans tous les cas une limite maximale du droit à construire. Ainsi, les piscines sortiront de cette limite de 20m² sans pour autant envisager une absence de règle ; elles seront limitées à 40m².

6.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté d'augmenter les dérogations à une règle absolue d'emprise au sol pour des annexes sans pour autant changer la règle relative d'occupation à hauteur de 70% de la parcelle ne peut majorer en quoi que ce soit les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à l'emprise maximale autorisée. En effet, pouvoir construire une piscine avec 20m² supplémentaire ne change pas le fait que l'emprise est limitée, toute construction confondue, à 70% de la parcelle d'accueil. La constructibilité potentielle est maintenue entre les deux rédactions donc la modification ne diminue pas non plus les possibilités de construire et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas par définition une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Distroff n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

6.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 20m². Cette limitation ne s'applique pas aux garages, sauf dans le secteur UBa.

6.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 20m². Cette limitation ne s'applique pas aux garages (sauf dans le secteur UBa) et aux piscines (qui seront limitées à 40 m²).

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – caractère de la zone / secteur UE

7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4

7.1.1. Volonté principale.

Une première confusion pouvait naître de la volonté des auteurs du PLU à définir le caractère de la zone UE du fait que deux définitions légèrement différentes existaient au niveau du règlement écrit en fonction de la partie de ce document (dispositions générales ou zone UE). Une harmonisation est attendue et la définition du caractère de zone est privilégiée puisqu'à même d'englober toute sorte d'équipement en lien avec la configuration de ces mêmes zones sur la commune. Les élus en profitent pour préciser cette notion d'équipement qui est vue selon leur approche des choses comme tout aménagement permettant de servir un intérêt collectif directement ou indirectement. La notion de collectif étant entendue ici bien évidemment sans aucune distinction entre le qualificatif privé ou public.

7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le caractère de zone ainsi conforté ne peut être vu comme une augmentation ou une diminution des droits à construire puisque les règles restent inchangées. Et puisque on ne touche pas au zonage, on ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, cet ajustement ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Distroff n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

7.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

NOTA : le règlement écrit actuel évoque le caractère de la zone UE à la fois au niveau des règles de la zone urbaine et des dispositions générales. L'ajustement doit se faire dans ces deux parties distinctes.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, d'accueil, de loisirs et de sport.

Trois zones sont classées en zone UE, l'une se situe à l'ouest, la seconde en partie centrale le long de la voie ferrée et la troisième au sud de la zone agglomérée de Distroff,

Un secteur UEx est destiné essentiellement aux activités économiques tertiaires (bureaux, services...) artisanales et aux équipements publics, localisée en partie sud du ban communal limitrophe du ban communal de Metzervisse.

Article 3 des dispositions générales : division du territoire en zones

[...]

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs de sport, d'accueil, de loisirs et d'enseignement.

[...]

7.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

NOTA : le règlement écrit actuel évoque le caractère de la zone UE à la fois au niveau des règles de la zone urbaine et des dispositions générales. L'ajustement doit se faire dans ces deux parties distinctes.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, d'accueil, de loisirs et de sport, ainsi qu'aux équipements propres d'une opération d'aménagement ou de construction devant être rétrocédés à une personne publique.

Trois zones sont classées en zone UE, l'une se situe à l'ouest, la seconde en partie centrale le long de la voie ferrée et la troisième au sud de la zone agglomérée de Distroff.

Un secteur UEx est destiné essentiellement aux activités économiques tertiaires (bureaux, services...) artisanales et aux équipements publics afférant, localisée en partie sud du ban communal limitrophe du ban communal de Metzervisse.

Article 3 des dispositions générales : division du territoire en zones

[...]

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, d'accueil, de loisirs et de sport, ainsi qu'aux équipements propres d'une opération d'aménagement ou de construction devant être rétrocédés à une personne publique.

[...]

8. POINT DE MODIFICATION N°5 – section I point 2 / secteurs UB et 1AU

8.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°5

8.1.1. *Volonté principale.*

Les exhaussements et/ou les affouillements sont souvent règlementés dans les PLU. Il s'agit bien évidemment des exhaussements et/ou affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation même de la construction au niveau de son assiette ne serait-ce que pour réaliser comme il se doit les fondations ou autre étage en sous le sol. Le fait est que cette précision précautionneuse n'est pas indiquée dans le règlement écrit de la commune et qu'il serait préférable de profiter de cette procédure de modification afin de l'évoquer et de supprimer toute forme d'ambiguïté.

Ainsi, la règle sur les exhaussements et les affouillements est ajustée dans ce sens.

8.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté précautionneuse de préciser la règle sur les exhaussements et les affouillements ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement à la rédaction de la règle pour éviter toute mauvaise interprétation par les différents usagers du PLU.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Distroff n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée. Nous pourrions même insister là encore sur la notion de rectification d'une erreur matérielle au regard de la rédaction antérieure incomplète.

8.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

2. Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admises sous conditions :

[...]

- les exhaussements et affouillements sous réserve de respecter une hauteur maximale de + ou de - 0.50 m par rapport au terrain naturel.

8.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

2. Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admises sous conditions :

[...]

- les exhaussements et affouillements (hors ceux nécessaires à la réalisation des constructions : fondations, sous-sols...) sous réserve de respecter une hauteur maximale de + ou de - 0.50 m par rapport au terrain naturel.

9. POINT DE MODIFICATION N°6 – section II point 1 – hauteur des constructions / secteur 1AU

9.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°6

9.1.1. *Volonté principale.*

Les ajustements proposés au sein de ce point de modification sont équivalents aux ajustements proposés pour les hauteurs en zone UB.

Le fond de l'article n'est pas remis en cause. Il s'agit de préciser les référentiels de calcul en y ajoutant la notion de faitage et de mieux organiser la rédaction entre les prescriptions générales à la zone et celles particulières à ses différents secteurs.

Par ailleurs, s'agissant d'une zone de développement et par voie de conséquence d'un nouveau quartier, la modernité des projets portés sur des bâtiments de type collectifs a parfois pour conséquence de proposer pour les niveaux supérieurs des aménagements en attique. Afin de lever toute ambiguïté sur ce type architectural, une formulation propre lui sera consacrée.

9.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Au même titre que pour la zone UB (point de modification n°2 de la présente notice), cette volonté d'ajustement de la règle sur les hauteurs ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne fait que la présenter différemment et ajouter un référentiel par rapport au faitage.

Les bâtiments peuvent être construits de manière identique puisque le référentiel lié à l'acrotère et/ou à l'éégout du toit est conservé en l'état. La partie en lien avec la toiture est appréhendée de manière différente puisqu'une limite est proposée à la faitière ce qui n'était pas le cas jusqu'ici et une précision est effectuée pour les constructions en attique tout en prenant soin en pareil cas d'abaisser la hauteur tout point compris par rapport au référentiel du faitage pour en limiter l'impact éventuel. Cette limitation dans les faits n'est pas de nature à remettre en cause la constructibilité.

Par ailleurs, puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Distroff n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

9.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Sauf dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère de la construction projetée est fixée à 9 mètres.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère de la construction projetée est fixée à 12 mètres.

Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

9.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, au sommet de l'acrotère ou au faitage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.

Hors secteur 1AUa

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faitage.

Dans le cas spécifique d'une construction avec un attique, le sommet de l'attique sera limité à 10 mètres hors tout alors que celui de l'étage inférieur sera limité à 7 mètres.

Dans le secteur 1AUa

La hauteur maximale est fixée à :

- 12 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère,
- 16 mètres au faitage.

Dans le cas spécifique d'une construction avec un attique, le sommet de l'attique sera limité à 13 mètres hors tout alors que celui de l'étage inférieur sera limité à 10 mètres.

10. POINT DE MODIFICATION N°7 – section II point 2 – dispositions particulières / secteur 1AU

10.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7

10.1.1. Volonté principale.

Les élus souhaitent permettre un champ des possibles en matière de toiture plus important pour ne pas se retrouver avec des constructions stéréotypées notamment dans les zones de développement. S'il était acquis que les toitures terrasse peuvent être aménagées, aucune souplesse n'existait en matière de constructions à plusieurs pans notamment pour les parcelles d'angle ou pour les constructions en attique.

Par ailleurs, les sous-sols étaient interdits au niveau de la zone 1AU ce qui ne semblait pas se justifier notamment pour le stationnement. En effet, si on peut comprendre une volonté de ne pas se retrouver avec des parties habitables en sous-sol, se priver de possibilité d'aménagement de place de stationnement notamment pour les logements collectifs obligerait à une utilisation de l'espace moins qualitative aux abords de ces mêmes programmes collectifs. Or, il est plus agréable d'un point de vue visuel ou de la pratique de l'espace vécu de se retrouver avec des aérations végétalisées (ou des aires de rencontre) qu'avec des places de stationnement en grand nombre dans les parties communes extérieures.

10.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Ici, ni la hauteur, ni l'emprise, ni les règles de prospect ne sont modifiées. Par voie de conséquence, ces deux ajustements ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne parle que de toiture ou de sous-sol. Ces ajustements ne sont pas de nature à remettre en cause la constructibilité à la hausse comme à la baisse.

Par ailleurs, puisque on ne touche pas au zonage, ils ne réduisent pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, ils ne permettent pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Distroff n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

10.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Dispositions particulières

Toitures et volumes :

- Les toitures autres que toitures terrasses ou à deux pans sont interdites.
- [...]

Adaptation au sol :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel, la dalle du RDC ne doit pas être implantée à plus de 0,50 m au-dessous ou au-dessus du terrain naturel.
- Les sous-sols sont interdits.

[...]

10.3. REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Dispositions particulières

Toitures et volumes :

- Les toitures seront soit aménagées en toiture terrasse (attique compris) ou constituées de 2 pans minimum.

[...]

Adaptation au sol :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel, la dalle du RDC ne doit pas être implantée à plus de 0,50 m au-dessous ou au-dessus du terrain naturel.
- Les sous-sols sont interdits sauf lorsqu'ils sont aménagés pour répondre aux exigences réglementaires en matière de stationnement pour les logements collectifs.

[...]

11. POINT DE MODIFICATION N°7 – section III point 1 – voirie / secteur 1AU

11.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7

11.1.1. *Volonté principale.*

L'efficacité et la cohérence de l'aménagement de certains espaces bien que vierges dépendent souvent du périmètre effectif et/ou des conditions d'accès à ces espaces. L'idéal étant de pouvoir y aménager des voies permettant une circulation fluide permettant de sortir et d'entrée dans ces espaces par des points différents. Au niveau du secteur 1AU de Distroff, le point d'accès est également le point de sortie ce qui a pour conséquence un fonctionnement en vase clos à l'intérieur de la zone en dehors des déplacements par voie douce. Ainsi, ce fonctionnement, au regard du périmètre de la zone en sorte de « trapèze » oblige de proposer certaines voies en impasse pour optimiser les aménagements et utiliser de manière efficiente l'espace sans le consommer inutilement.

Un aménagement avec des voies en impasse n'est pas très optimum d'une manière générale et nécessite des aménagements adaptés notamment en fond de voie (place de retournement par exemple) mais tout dépend des dites voies en impasse. En effet, une voie en impasse limitée en longueur ne pose pas de problème en tant que telle car il s'agit plus d'un accès à quelques logements qu'à une voie de circulation et les aménagements en fond de voie ne sont pas toujours nécessaires. Ainsi, les élus proposent pour optimiser l'aménagement futur du secteur 1AU de ne pas imposer de voie de retournement aux impasses inférieures à 30 mètres.

11.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Ne parlant que des voies d'accès, aucun point ajusté ne peut remettre en cause les exigences en matière de modification simplifiée.

11.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL


Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise. En cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 5,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Les liaisons à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

11.3. REGLEMENT ECRIT PROPOSE


Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise. En cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 5,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile **d'une longueur supérieure à 30 mètres** doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les liaisons à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

