

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



# VILLE DE YUTZ



## PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Approbation de l'élaboration du P.L.U. par D.C.M. du :

**28.01.2008**

Approbation de la 3<sup>e</sup> révision simplifiée par D.C.M. du :

**10.09.2012**





## CHRONOLOGIE DES PROCEDURES LIEES AU P.O.S. PUIS AU P.L.U. DE LA COMMUNE DE YUTZ

### PROCEDURE D'ELABORATION

PRESCRIPTION	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
<b>14/03/1973</b>	-	-	<b>27/09/1984</b>

### APPROBATION DE REVISION

1	01/03/1999				
2	28/01/2008				

### APPROBATION DE REVISION SIMPLIFIEE

1	08/12/2010				
2	05/12/2011				
3	10/09/2012				

### APPROBATION DE MODIFICATION

1	27/10/1986	6	22/04/2009		
2	01/07/1987	7	16/12/2009 <small>(modification simplifiée)</small>		
3	24/06/1996	8	08/12/2010		
4	25/11/2002	9	05/07/2011		
5	29/05/2006	10	05/12/2011		

### ARRETE DE MISE A JOUR

1	09/12/1985	7	07/01/2002		
2	28/06/1988	8	01/06/2004		
3	22/11/1990	9	19/03/2008		
4	05/04/1993	10	22/04/2009		
5	29/10/1993	11	17/12/2009		
6	19/10/1999	12	26/09/2011		

Ville de Yutz

## DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le P.A.D.D. est un document intégré dans les plans locaux d'urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

**Le P.A.D.D. présente le projet communal et définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour la commune.** Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de YUTZ. A ce titre, **le P.A.D.D. doit faire l'objet d'un débat en Conseil municipal.**

La politique communale se décline ainsi en "grandes orientations", desquelles découleront des objectifs, puis des moyens à mettre en œuvre au travers du P.L.U..

**Le P.A.D.D. réfère également à la notion de « développement durable ».** Ce principe est issu du sommet de Rio de Juin 1992 et a été depuis largement retranscrit dans le droit français (loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement et enfin loi SRU).

Le principe fondamental du développement durable est de satisfaire les besoins des populations actuelles, sans obérer ceux des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution ...), et de l'environnement urbain et naturel. **Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.**

Le P.A.D.D. devra traduire, dans le Plan Local d'Urbanisme, les orientations politiques d'aménagement et de développement de la ville de YUTZ, ainsi que les projets prévus.

## RAPPEL DES MOTIVATIONS AYANT CONDUIT LA COMMUNE À RÉVISER SON DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de YUTZ a été approuvé le 27 septembre 1984, puis révisé le 1<sup>er</sup> mars 1999 (1<sup>ère</sup> révision). Il a été depuis modifié à une reprise en novembre 2002.

Cinq années après sa mise en œuvre (1<sup>ère</sup> révision), la municipalité a ressenti le besoin de reprendre son document d'urbanisme et de le mettre sous forme de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

**Par une délibération en date du 3 mai 2004, le conseil municipal de YUTZ a prescrit la 2<sup>ème</sup> révision de son P.O.S. sous forme de P.L.U. en application de la loi S.R.U.. La délibération du 3 mai 2004 précise également les modalités de concertation avec la population.**

Les raisons qui ont motivé la mise en révision du P.O.S. en P.L.U. sont les suivantes :

- Confirmer les possibilités d'urbanisation de certaines zones,
- Actualiser le document d'urbanisme et le mettre sous forme de P.L.U. : intégrer les Z.A.C. dans le P.L.U., intégrer les données démographiques et socio-économiques récentes, ainsi que les données cadastrales récentes.

Ces motivations s'accompagnent notamment :

- De la volonté d'associer la population à la réflexion sur le P.L.U., ses orientations et ses moyens d'action,
- De la prise en compte des diverses contraintes (réglementaires, naturelles, servitudes...) qui grèvent le territoire communal,
- De la prise en compte de l'intercommunalité naissante et d'une gestion intercommunale de différentes problématiques (développement économique, assainissement...).

## LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

Sur la base de l'étude diagnostique de la commune de YUTZ, l'objectif central de la politique communale est d'**assurer un développement harmonieux de la commune (démographiquement, économiquement et spatialement) tout en respectant le patrimoine local (naturel et bâti)**. L'enjeu de la révision du P.L.U. est donc de doter ce territoire de moyens permettant à la commune de réaliser son objectif.

La commune a alors défini six orientations majeures en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire. Ces orientations découlent de l'étude diagnostique réalisée sur la commune et intègrent les différents projets communaux et intercommunaux qui intéressent le territoire de Yutz. Les six orientations sont les suivantes :

- ❶ **Encourager et favoriser le dynamisme démographique et économique**
- ❷ **Gérer, maîtriser et organiser le développement de l'espace urbain**
- ❸ **Protéger et valoriser le patrimoine local (milieux bâti et naturel)**
- ❹ **Pérenniser la qualité urbaine de la ville**
- ❺ **S'intégrer dans la démarche intercommunale de développement**
- ❻ **Intégrer les contraintes législatives et réglementaires qui s'imposent au territoire communal**

Ces grandes orientations sont déclinées dans les tableaux ci-après sous forme d'objectifs puis de moyens. Cette démarche permet d'orienter l'élaboration du P.L.U. (zonage et règlement afférent).

## ❶ ENCOURAGER ET FAVORISER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

---

La ville de Yutz présente un avenir prometteur quant à son évolution démographique et à sa croissance économique.

Suite à une baisse démographique survenue entre 1975 et 1990 (conséquence de la crise de la sidérurgie et de l'activité de chemin de fer), la ville de Yutz a connu depuis une forte croissance de population (le seuil de 1975 est atteint avec plus de 17 000 habitants en 2007 : population potentielle de 17 328 habitants) grâce notamment à de grosses opérations de logements (Brasserie, Olympe, Ambanie) qui ont porté leurs fruits en fixant la population et en amenant de jeunes ménages sur la commune.

La ville de Yutz, comme beaucoup de communes françaises, présente une pyramide des âges en voie de vieillissement : la part des moins de 20 ans diminue sensiblement depuis 1982. On constate néanmoins un fléchissement de cette tendance, du pour une grande part à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

Depuis l'arrêt des activités cheminotes, la vie économique s'est reconstruite et diversifiée (commerces, artisanat, hôtellerie-restauration, industries, technologie de pointe...). Pourtant la commune a dû faire face, cette dernière décennie, à de nombreuses fermetures d'entreprises qui étaient tournées vers la sidérurgie, ce qui a fragilisé la population yussoise employée et le tissu économique yussois. La commune dispose d'atouts indéniables pour son développement économique (zones d'activités bien desservies, possibilités d'extension, tissu commercial bien ancré, espace dédié à l'enseignement supérieur et à la recherche) qu'il importe de mettre en valeur.

L'attractivité de la commune est telle que les demandes de terrains à bâtir affluent en grande quantité, que ce soit des entreprises ou des ménages désireux d'y trouver un pied à terre.

Partant de ces constats, **le parti pris de la municipalité est d'encourager et de favoriser à la fois le dynamisme démographique et la croissance économique**, deux piliers importants et complémentaires pour la vie d'une commune, et ce, en agissant notamment sur les possibilités d'urbanisation.



OBJECTIFS	MOYENS
<b>1.1. Encourager et favoriser la croissance démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre l'urbanisation de certains secteurs du territoire communal (le <i>Domaine des bois...</i>),</li> <li>- échelonner les possibilités d'urbanisation pour répondre aux demandes à court terme (créer des zones 1AU) et pour prévoir l'avenir sur le long terme (réserver des zones 2AU).</li> <li>- permettre, au travers du règlement du P.L.U., la réalisation de logements locatifs diversifiés (petits collectifs, maisons individuelles en bande, etc.),</li> <li>- développer l'offre de terrains à bâtir (ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation),</li> <li>- assurer un niveau d'emploi suffisants sur la commune (Cf. objectif 1.3.).</li> </ul>
<b>1.2. Poursuivre et favoriser le développement économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre aux activités économiques d'évoluer spatialement (extensions, nouveaux bâtiments...), y compris pour l'activité agricole,</li> <li>- favoriser le maintien et le développement du tissu commercial de centre ville et de quartier (par exemple, en autorisant dans le règlement du P.L.U. ce type d'activités dans les zones résidentielles, sur les rues Nationale et Roosevelt notamment...).</li> <li>- prévoir des extensions des zones d'activités existantes.</li> <li>- échelonner les possibilités d'urbanisation pour répondre aux demandes à court terme (créer des zones 1AUX) et pour prévoir l'avenir sur le long terme (réserver des zones 2AUX).</li> </ul>

## ② GÉRER, MAÎTRISER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE URBAIN

---

Conséquence du dynamisme et de l'attractivité de la commune, la forme urbaine de Yutz a beaucoup évolué, particulièrement depuis ces dernières années : de nouveaux quartiers se sont greffés au tissu existant et sont venus combler des espaces creux de la ville réorganisant ainsi les relations inter-quartiers ainsi que la centralité de la ville, et contribuant à fusionner physiquement les centres anciens de Haute et Basse Yutz ; les zones d'activités situées en périphérie de la ville se sont étoffées de nouvelles entreprises. Malgré ce resserrement, la ville de Yutz présente encore une forme urbaine éclatée.

L'évolution urbaine de la ville est de plus en plus contrainte par des éléments naturels (la Moselle et son champ d'expansion des crues, les espaces naturels et boisés) et anthropiques (l'aérodrome dont la fermeture est programmée d'ici quelques années, les infrastructures de communication...).

Conséquence d'une histoire très riche et d'une occupation humaine qui remonte à l'Antiquité, nombre de vestiges archéologiques ont déjà été découverts. Cela n'est pas sans effet sur l'urbanisation de la ville.

La ville de Yutz affiche une réelle organisation et répartition des fonctions dans l'espace qui méritent d'être préservées : les activités sont situées aux portes de la ville, les équipements sont bien répartis dans la ville, les quartiers résidentiels sont eux recentrés au cœur des deux entités originelles.

Parallèlement à l'émergence des nouveaux quartiers, le schéma viaire de la ville est en pleine mutation : une nouvelle liaison forte est apparue entre les deux entités originelles de Basse et Haute Yutz (l'avenue de la fusion), le contournement de Yutz renforce les entrées Sud et Est de la ville, un schéma des pistes cyclables voit le jour, la rue Nationale est en cours de requalification. Les nouveaux équipements structurants de la ville, tels que l'Amphy (salle de spectacle), le collège Jean Mermoz et le gymnase ont modifié les habitudes de déplacement dans la ville.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Moselle ; celui-ci limite l'urbanisation dans les secteurs inondables.

Compte tenu des multiples enjeux spatiaux, urbains, économiques, fonciers, **la municipalité entend maîtriser le développement urbain de la ville :**

- en organisant et en recentrant l'urbanisation future au cœur du tissu existant tout en préservant de la place pour les jardins et les espaces verts,
- en développant une urbanisation cohérente avec la trame viaire et urbaine existante,
- en poursuivant la logique d'équipement et d'espaces publics dans chaque quartier,
- en prenant en compte les facteurs de risque pour la sécurité des personnes et des biens.

OBJECTIFS	MOYENS
<b>2.1. Organiser et recentrer l'urbanisation future au cœur du tissu existant tout en préservant de la place pour les jardins et les espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prévoir l'urbanisation des "vides" urbains (secteur à l'arrière de l'avenue de la fusion et de la route de Kuntzig, secteur des Stockholm...) et de certains cœurs d'îlot (notamment celui à l'arrière des rues Pasteur, Vieux Bourg, de la Pépinière et de la rue Roosevelt),</li> <li>- favoriser la création de zones "vertes" dans les nouveaux quartiers,</li> <li>- préserver les zones de jardins de la zone urbaine de toute urbanisation,</li> <li>- identifier des cœurs d'îlot à préserver de toute urbanisation.</li> <li>- permettre la réalisation d'un vaste parc urbain au cœur de la ville : créer un secteur naturel de sports et loisirs en lieu et place de l'aérodrome.</li> </ul>
<b>2.2. Développer une urbanisation cohérente avec la trame viaire et urbaine existante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser une urbanisation qui puisse se connecter aux différents quartiers existants à proximité, en vue d'éviter les lotissements clos et de favoriser les liaisons inter-quartiers : prévoir les accès et liaisons (emplacements réservés), création et maintien de liaisons piétonnes et cyclables...</li> <li>- organiser le schéma viaire (routes, cheminements piétons, pistes cyclables) et les espaces publics (places, aires de jeux...) en relation avec les nouveaux quartiers ou secteurs urbains et en fonction de leur rôle (desserte locale, liaison inter-quartiers...),</li> <li>- maintenir les activités économiques aux portes de la ville, éloignées des zones résidentielles , ou à défaut, prévoir des espaces tampon,</li> </ul>
<b>2.3. Poursuivre la logique d'équipements et d'espaces publics dans chaque quartier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre l'aménagement et la réalisation d'équipements et d'espaces publics (places, espaces verts, parcs de stationnement, voiries, équipements sportifs, scolaires...) : prévoir au besoin des emplacements réservés, réserver une zone spécifiquement dédiée aux équipements publics et collectifs, etc.</li> </ul>
<b>2.4. Prendre en compte les facteurs de risque pour la sécurité des personnes et des biens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tenir compte du P.P.R. Inondations de la Moselle (définition du zonage, règlement des zones concernées),</li> <li>- tenir compte du risque technologique lié à la proximité d'une installation classée (la Société Mosellane de Pistons) dans la définition des zones destinées à recevoir des habitations et du public (zones résidentielles, zones de loisirs, zones d'activités...),</li> <li>- tenir compte du risque de pollution d'anciennes activités industrielles : prise en compte dans la définition du zonage.</li> </ul>

## ③ PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL (MILIEUX BATI ET NATUREL)

La ville de Yutz a hérité d'un patrimoine bâti intéressant qu'il importe de préserver : le bâti lorrain de type rural, les maisons de caractère du début du XXe siècle, les cités ouvrières.

Les zones vertes au cœur de la ville (squares, parcs, aires de jeux, jardins...) participent à la qualité de vie urbaine et au bien-être de la population yussoise, et les zones agricoles, boisées et naturelles situées en périphérie de la ville constituent un écrin de verdure très apprécié des résidents.

Fort de cet héritage, **la commune affiche sa volonté de protéger et de valoriser au mieux son patrimoine bâti et naturel :**

- en protégeant les éléments naturels et bâtis remarquables ou intéressants,
- en respectant les caractéristiques du bâti yussois.

OBJECTIFS	MOYENS
<b>3.1. Protéger les éléments naturels et bâtis remarquables ou intéressants localement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- protéger les éléments patrimoniaux intéressants (calvaires, bois, bosquets, haies, chemins ou zones humides, bords de Moselle...) : Espaces Boisés Classés, Plantations à réaliser ou à préserver, Eléments de paysage à protéger, etc.,</li><li>- préserver les zones "vertes" de la ville (jardins, vergers, ou plantations...) et préserver les zones "vertes" aux portes de la ville (la "couronne verte" du Sud et de l'Est, l'étang du Tilly et ses abords...) : trame de Jardins cultivés à protéger en zone urbaine, classement en zones naturelle et forestière ou agricole,</li><li>- maintenir des espaces agricoles et naturels (pâtures, bois, zones humides) et les protéger pour garantir leurs fonctions écologique et paysagère. : classement en zone agricole ou naturelle et forestière.</li></ul>
<b>3.2. Respecter les caractéristiques du bâti yussois (le bâti lorrain de type rural, les maisons de caractère du début du XXe s.)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- encadrer, par des règles architecturales (aspect extérieur) et urbaines (implantations, hauteur), les rénovations en centre ancien.</li></ul>

## ④ PÉRENNISER LA QUALITÉ URBAINE DE LA VILLE

La ville de Yutz jouit d'une certaine qualité urbaine qui contribue à véhiculer une belle image. De nombreux chantiers et opérations se sont achevés ces dernières années (anciennes cités SNCF, square du temple, place Arnay-le-Duc, rue du Printemps, rue de Kuntzig, Cormontaigne, Olympe...) et d'autres sont en cours comme l'esplanade de la Brasserie ou encore la requalification de la rue Nationale, artère principale de la commune.

Par ailleurs, la présence d'espaces verts au sein de la ville et les efforts de fleurissement de la municipalité font de Yutz une ville agréable pour y vivre.

**La commune entend poursuivre cette politique de cadre de vie**, et ce, notamment dans tous les quartiers ainsi que dans les zones d'activités économiques. Les entrées de ville feront également l'objet d'attention particulière.

Les objectifs avancés sont :

- garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les futures zones à urbaniser,
- favoriser l'intégration paysagère et urbaine des zones d'activités,
- préserver les « zones vertes » de la zone urbanisée.

OBJECTIFS	MOYENS
<b>4.1. Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les futures zones à urbaniser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- édicter des règles d'implantation, de hauteur, etc. qui orientent les constructions nouvelles vers davantage de qualité urbaine et architecturale,</li><li>- prévoir une emprise minimale pour les voiries nouvelles,</li><li>- organiser le stationnement et imposer des emplacements sur le domaine privé,</li><li>- favoriser une ambiance végétale dans les nouvelles zones à urbaniser,</li><li>- qualifier et traiter les entrées de ville depuis le contournement de Yutz,</li></ul>
<b>4.2. Favoriser l'intégration paysagère et urbaine des zones d'activités</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- favoriser une ambiance végétale dans les nouvelles zones à urbaniser,</li><li>- prévoir des plantations à réaliser,</li><li>- prévoir une emprise minimale pour les voiries nouvelles,</li><li>- organiser et imposer du stationnement suffisant selon l'activité sur le domaine privé.</li></ul>
<b>4.3. Préserver les « zones vertes » de la zone urbanisée</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- protéger les éléments patrimoniaux intéressants (jardins, vergers ou plantations...).</li></ul>

## ⑥ S'INTEGRER DANS LA DEMARCHE INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT

La mise en place de la Communauté d'Agglomération est relativement récente (1<sup>er</sup> janvier 2004). Certaines compétences et réflexions sont menées en sein de l'ensemble de la communauté comme le développement économique, l'assainissement, l'accueil des gens du voyage ou encore le Schéma de Cohérence Territoriale.

De nombreux projets de dimension intercommunale intéressent, de ce fait, le territoire de Yutz : en exemple, la poursuite de la réalisation d'Actypôle et de la ZAC Cormontaigne, la réalisation d'un grand équipement sportif, la réalisation d'une piste cyclable entre Yutz et Kuntzig et entre Yutz et Illange.

**L'objectif de la municipalité est donc de se donner les moyens de concrétiser ces projets de dimension intercommunale, autrement dit de les intégrer dans le P.L.U..**

OBJECTIFS	MOYENS
<b>➤ Intégrer les projets communautaires prévus sur le ban communal de Yutz</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Intégrer le schéma des pistes cyclables, entre Yutz – Kuntzig et Yutz – Illange (liaison entre les communes dans l'objectif de relier les bords de Moselle et de relier les quartiers entre eux)</li><li>- Permettre la réalisation d'un grand équipement sportif communautaire : inscrire l'emprise du projet sur les plans de zonage...</li><li>- Permettre la réalisation / extension d'Actipôle et de la Z.A.C. Cormontaigne</li><li>- Permettre la réalisation de la ZAC Meilbourg</li></ul>

## ⑥ INTEGRER LES CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES QUI S'IMPOSENT À LA VILLE DE YUTZ

Le territoire communal est grévé de contraintes législatives et réglementaires qu'il importe de prendre en compte dans le P.L.U.. Celles-ci ont notamment trait au logement social (quota de 15% de logements sociaux) et à l'accueil des gens du voyage (prévoir une aire d'accueil pour toute commune de plus de 5 000 habitants).

La municipalité entend se donner les moyens de pouvoir répondre aux critères législatifs. Les objectifs avancés sont :

- respecter les critères de la loi SRU concernant le logement social,
- obtenir un unique document de référence pour l'application du droit des sols,
- respecter la législation sur les gens du voyage.

OBJECTIFS	MOYENS
<b>6.1. Respecter les critères de la loi SRU concernant le logement social</b>	- développer l'offre de logements locatifs.
<b>6.2. Obtenir un unique document de référence pour l'application du droit des sols</b>	- intégrer les Z.A.C. dans le P.L.U. : règlement, zonage.
<b>6.3. Prendre en compte le P.P.R.I.</b>	- respecter le P.P.R.I. dans la définition des zones urbaines et à urbaniser : création de secteurs indicés d'un « i », etc.