

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2023-4

NOTICE DE PRÉSENTATION

COMMUNE DE YUTZ (57)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE YUTZ APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2023-4 EN DATE DU 13 DÉCEMBRE 2023.

SIGNATURE DU MAIRE :

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :





Sommaire

0_Préambule – rappels règlementaires.	5
0.1_Article L153-31 du code de l'urbanisme	5
0.2_Article L153-36 du code de l'urbanisme	5
0.3_Article L153-37 du code de l'urbanisme	5
0.4_Article L153-41 du code de l'urbanisme	5
0.5_Article L153-45 du code de l'urbanisme	6
0.6_Article L153-46 du code de l'urbanisme	6
0.7_Article L153-47 du code de l'urbanisme	6
0.8_Article L153-48 du code de l'urbanisme	6
1_Contexte général de la modification simplifiée du PLU	7
1.1_Présentation générale de la commune	7
1.2_Cadre juridique supra-communal	9
1.3_Contexte démographique et socio-économique	11
1.4_Le milieu urbain	12
1.5_Etat initial de l'environnement (synthèse)	13
2_Éléments de cadrage réglementaire	16
2.1_Situation du document d'urbanisme	16
2.2_Objet de la modification simplifiée du PLU	16
2.3_Éléments du PLU à modifier	16
2.4_Éléments de compréhension	16
3_Les différents points de modification liés à la procédure de modification simplifiée	17
3.1_Point n°1 : ajustement de la mixité des fonctions urbaines	17
3.1.1_Objectif et explication du point de modification n°1	17
3.1.2_Règlement écrit actuel	17
3.1.3_Règlement écrit modifié	18
3.1.4_Justifications au regard du code de l'urbanisme	18
3.2_Point n°2 : ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7	20
3.2.1_Objectif et explication du point de modification n°2	20
3.2.2_Justifications au regard du code de l'urbanisme	20
3.2.3_OAP n°7 actuelle	21
3.2.4_OAP n°7 modifiée	22





0_Préambule - Rappels réglementaires

Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée. Pour cette procédure il est précisé notamment que c'est le Maire 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.

0.1 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. [...]

0.2 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.

0.3 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.

0.4 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.



0.5 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.
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

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.

0.6 Article L153-46 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

0.7 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.

0.8 Article L153-48 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Une procédure de modification simplifiée est très normée et doit s'attacher à présenter les points suivants :

- Contexte général de la modification simplifiée du PLU en présentant le territoire
- Situation du document d'urbanisme
- Objet de la modification simplifiée du PLU
- Eléments du PLU à modifier
- Présentation de chaque point de modification

1_ Contexte général de la modification simplifiée du PLU

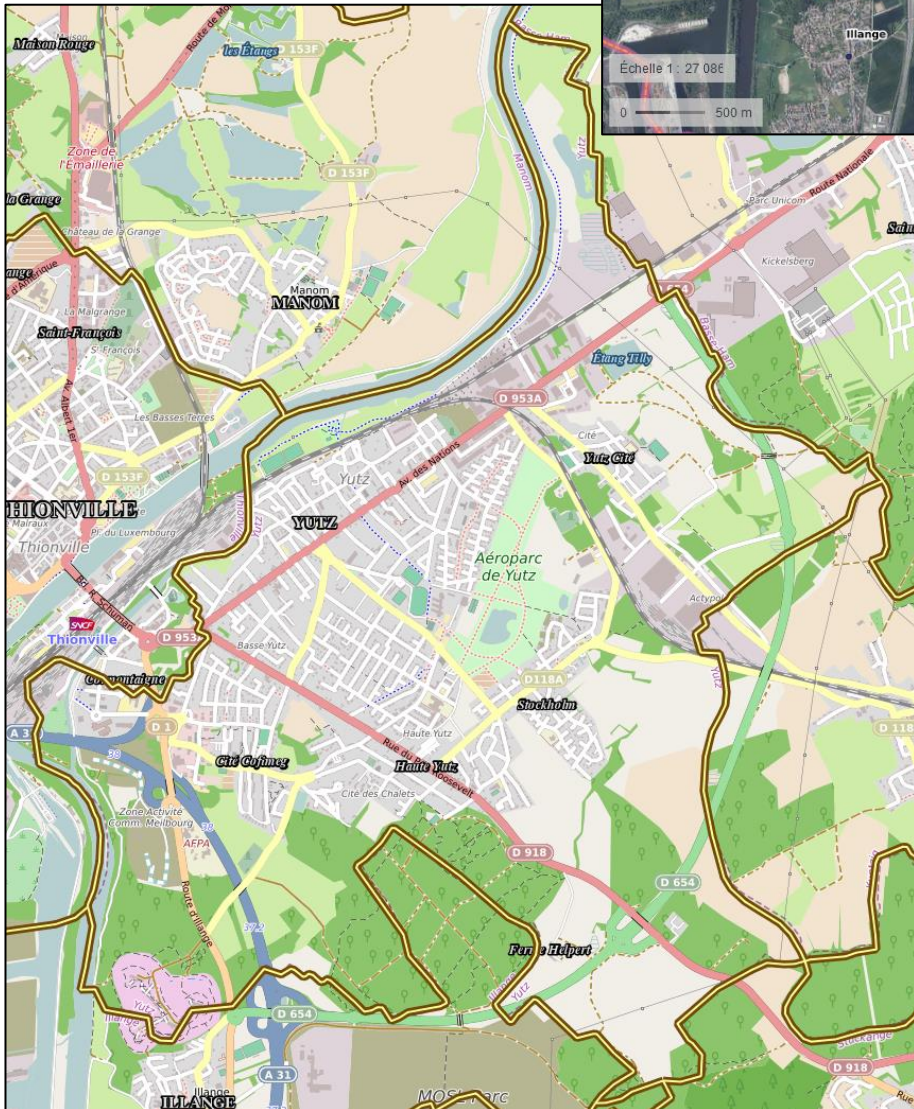
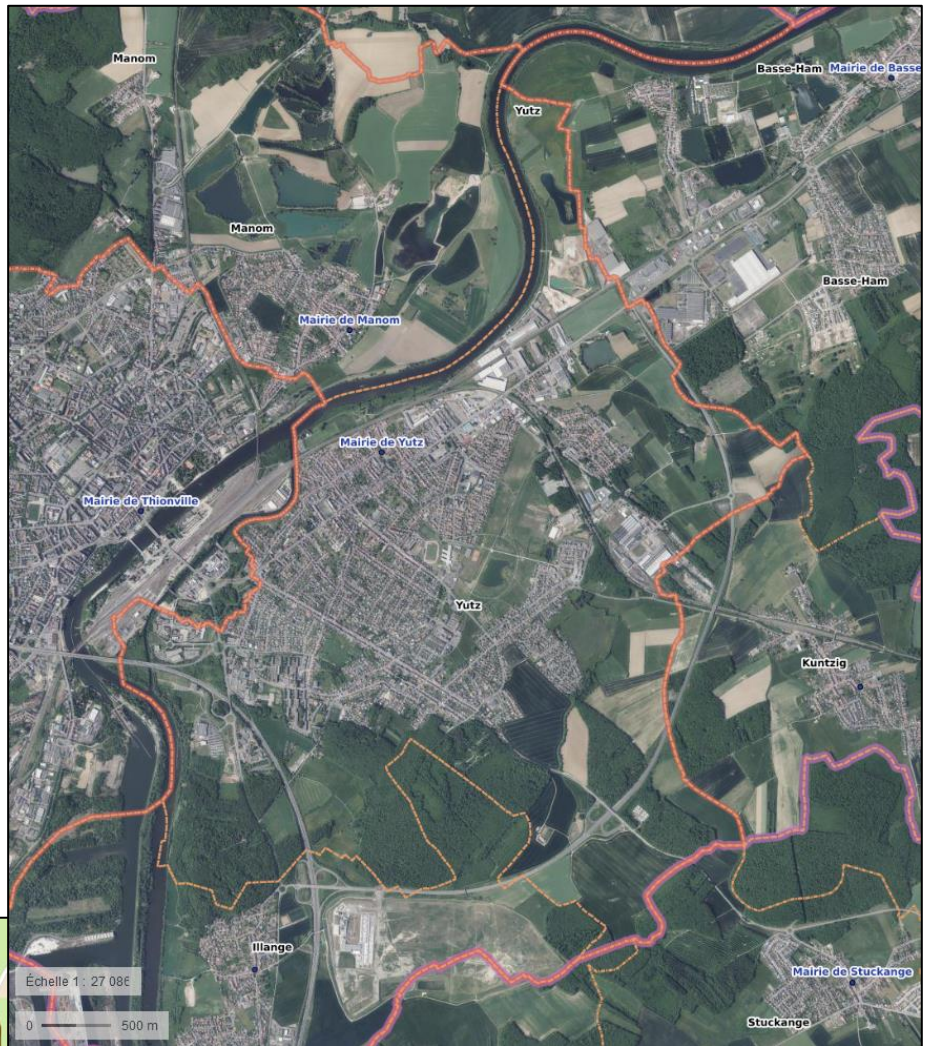
1.1_ Présentation générale de la commune*

(*données issues du rapport de présentation du PLU et mises à jour le cas échéant)

- Yutz se situe dans la région Grand-Est, en Lorraine, au Nord-ouest du département de la Moselle (57). Sur le plan administratif, la commune fait partie de l'arrondissement de Thionville. Elle est chef-lieu de son canton.
- Yutz est une ville de taille moyenne située sur l'axe de circulation européen Nord-sud. Cet axe principal dessert notamment la métropole régionale de Metz et la capitale européenne de Luxembourg-ville. Une trentaine de kilomètres sépare Yutz de ces deux grandes agglomérations. Les frontières allemandes et luxembourgeoises ne sont qu'à environ 20 kilomètres.
- De par sa situation géographique, Yutz est une ville frontalière, au même titre que l'ensemble des agglomérations du « Pays des Trois Frontières ». Elle peut tirer profit de la prospérité du Grand-Duché du Luxembourg. Cette proximité constitue un atout certain pour le développement de Yutz tant sur le plan humain que du point de vue économique.
- La proximité de Thionville, ville-relais et sous-préfecture de la Moselle, est un atout, car elle est dotée de nombreux services tertiaires. Yutz peut ainsi profiter de ce dynamisme.
- Les communes limitrophes de Yutz sont :
 - Thionville et Manom au Nord-ouest,
 - Basse-Ham au Nord-est,
 - Kuntzig et Distroff à l'Est,
 - Stuckange, Bertrange et Illange au Sud.
- La ville de Yutz est membre de la Communauté d'Agglomération 'Portes de France - Thionville'. Cette intercommunalité regroupe 13 communes et comptabilise 82.041 habitants selon les données INSEE 2020. Elle est aujourd'hui le deuxième pôle urbain de Moselle en poids de population. Thionville, ville centre de l'intercommunalité, compte à elle seule environ 41.000 habitants. 'Portes de France – Thionville' nourrit une ambition forte pour son territoire : faire du bassin thionvillois un espace majeur de développement et de croissance entre Metz et le Luxembourg. Pour cela, elle s'appuie sur sa situation privilégiée au sein du Sillon Lorrain. Le territoire de l'Agglomération est au cœur de la Grande Région (Grand-Duché du Luxembourg, Lorraine, Rhénanie Palatinat, Sarre, Wallonie).
- Le territoire communal couvre une superficie de 1.396 hectares et 84 ares. D'après les données INSEE 2020, la population était de 17.304 habitants, ce qui correspond à une densité de 1.239 habitants par km².
- Il occupe une position centrale sur le bassin :
 - l'activité économique y est très présente,
 - la commune dispose de services dimensionnés à l'échelle du bassin (stade, bibliothèque, groupes scolaires...).



Photo aérienne du territoire communal adossé à la ville de Thionville (source : www.geoportail.gouv.fr)



Représentation graphique des lieux géographiques du territoire (source : www.geoportail.gouv.fr).



1.2_Cadre juridique supra-communal

Le SCOT

- La Communauté d'Agglomération 'Portes de France - Thionville' est comprise dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Thionilloise (SCoTAT) qui comprend 6 EPCI :
 - Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville,
 - Communauté d'Agglomération Val de Fensch,
 - Communauté de Communes Cattenom et Environs,
 - Communauté de Communes de l'Arc Mosellan,
 - Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette,
 - Communauté de Communes du Bouzonvillois et des Trois Frontières.
- Ce périmètre englobe 120 communes pour environ 261.000 habitants.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale a pour objectif de fixer un projet d'aménagement solidaire et dynamique. Il traduit la volonté collective d'inscrire le territoire dans un développement durable et respectueux de l'environnement.

Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionilloise, est la structure qui pilote la mise en œuvre du SCoTAT.

En date du 12 janvier 2023, la délibération approuvant la dernière version du SCOTAT 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 (SRADDET) de la région Grand-Est adopté par le conseil régional le 22 novembre 2019.

Le plan de déplacements urbains

- Le Syndicat Mixte des Transports Urbains (SMITU) Thionville-Fensch a rédigé le Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui concerne 35 communes du périmètre des transports urbains sur le Nord-Mosellan. Le PDU a été approuvé lors du Comité Syndical du 22 octobre 2014.
- Son programme d'actions contient 32 actions à réaliser par le SMITU et ses partenaires dans la phase de mise en œuvre du document. Les actions correspondent à 5 grandes thématiques de mobilité :
 - Transports collectifs et intermodalité.
 - Partage de l'espace public et de la voirie.
 - Innovations, nouvelles mobilités.
 - Articulation entre urbanisme et déplacements.
 - Suivi et évaluation du PDU.



Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

- Le territoire de Yutz est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse. Le SDAGE 2022-2027 a été approuvé en date du 18 mars 2022 par Madame la Préfète coordinatrice de Bassin, Préfète de la Région Grand-Est (arrêté préfectoral n° 2022/141).

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bassins Miniers Nord-Lorrains

- La DTA a pour objectifs d'arrêter les grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace en fixant :
 - les orientations en matière d'aménagement et d'équilibre entre développement, protection et mise en valeur des territoires,
 - les objectifs 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.
- La DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains a été approuvée par décret en Conseil d'Etat en date du 2 août 2005. Ainsi se trouve validée la nouvelle doctrine de constructibilité dans les bassins miniers qui sert de base juridique à l'établissement des Plans de Prévention des Risques Miniers (PPRM). Afin de permettre la nécessaire mutation des bassins miniers, elle donne les impulsions pour l'essor des capacités de transport ferroviaire, Moselle canalisée, mais aussi autoroute A32. Elle traite également de la consolidation des pôles de développement économique, de la préservation de l'environnement et des paysages et de la ressource en eau.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

- L'objectif du PLH est d'identifier les priorités à l'échelle du territoire communautaire, pour non seulement assurer un logement décent à tous, mais aussi garantir une offre à la fois susceptible de satisfaire la demande et d'assurer une urbanisation qualitative répondant à l'impératif de développement durable et de respect des paysages communautaires. Le PLH en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération de la CA Portes de France – Thionville en septembre 2017 pour la période 2017-2022. Il est en cours de révision.
- Pour rappel, les 4 orientations principales du PLH sont :
 - Orientation n°1 : amplifier et réguler l'effort de production pour répondre aux besoins locaux.
 - Orientation n°2 : diversifier et adapter l'offre de logements.
 - Orientation n°3 : intervenir sur le parc privé existant pour en améliorer la qualité et l'attractivité.
 - Orientation n°4 : offrir des conditions d'accueil optimales dans le parc social.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

- Le SRADDET est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Cette stratégie issue de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) est portée et élaborée par la Région Grand Est mais a été co-construite avec tous ses partenaires (collectivités territoriales, Etat, acteurs de l'énergie, des transports, de l'environnement, associations...). Après cette vaste concertation, le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019.



- Les 30 règles et mesures d'accompagnement sont un des moyens de la mise en œuvre de la stratégie du document. Le fascicule invite les acteurs territoriaux à décliner la stratégie du SRADDET dans leurs territoires. Les documents cibles du SRADDET sont : les SCoT – et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets.
- Le SRADDET est en cours de révision, une nouvelle version est attendue pour 2024 intégrant les objectifs de la loi Climat et Résilience.

1.3_ Contexte démographique et socio-économique

Démographie

- La commune de Yutz est une commune attractive du fait de sa localisation à proximité de Thionville et sur l'axe Metz-Luxembourg. Sa population est globalement en hausse depuis les années 1990 et atteint 17.304 habitants à la lecture des données 2020.
- On constate que ses habitants ont tendance à vieillir mais la part de « jeunes » (moins de 20 ans) est tout de même significative et plus importante que celle des plus de 60 ans.
- Enfin, la taille moyenne des ménages diminue progressivement au fil des ans passant de 3,43 personnes par ménage en 1968 à 2,18 personnes par ménage en 2020. Le nombre de personne célibataire ou de couples sans enfant ou ménage monoparental est en hausse.

Vie économique

- L'avenue des Nations, colonne vertébrale de Yutz, constitue, malgré sa linéarité et le trafic routier qu'elle supporte, le noyau commerçant de la ville.
- Les PME-PMI, dont le nombre est croissant, sont essentiellement regroupées sur les zones d'activité Actypôle, Tilly, Carolingiens et Espace Cormontaigne ainsi que dans le lotissement de la rue des Métiers.
- Toutes les zones d'activité sont quant à elles situées aux portes de la ville et profitent de la proximité des infrastructures de communication. La position géographique stratégique de la commune lui a permis de voir s'implanter sur son territoire de grandes enseignes de la restauration et de l'hôtellerie (tel que Buffalo Grill, Campanile, Formule 1, Etap Hôtel, Ibis...) dans ses différentes zones d'activité.

Habitat

- Le rythme de construction de logements sur la commune est relativement soutenu et l'on peut noter que 31,7% du parc de logements a été construit depuis les années 1990. On note également une légère prédominance des appartements sur les maisons (56,1 % contre 42,5 % en 2020).



- La commune enregistre un taux de vacance relativement important puisqu'il était, en 2020, de 7,9%. On constate des poches de vacance dans le parc social mais également dans le parc privé, sur les grandes artères, notamment dans les logements dits « anciens ». A noter que les logements vacants sont globalement plus petits que le reste du parc ce qui est en distorsion par rapport à l'évolution de la taille des ménages (qui pour rappel est en baisse constante). L'éparpillement chez les nombreux propriétaires privés rend la compréhension du phénomène et la mise en place d'actions adéquates difficile.
- A noter également que le déficit de logement sociaux a été résorbé. Le taux est supérieur à 20 % à ce jour.

1.4 Le milieu urbain

Aménagement de l'espace

- Le développement de la commune se traduit par une structure urbaine en forme de peigne dont le corps est composé des vieux villages de Basse-Yutz et de Haute-Yutz. Autour de ces noyaux centraux se greffent d'autres pôles répondant à une fonction uniquement résidentielle : les lotissements, ZAC et quartiers tels que Yutz Cité, Stockholm ou Olympe ; et les collectifs du quartier de Haute-Yutz avec, pour certains, quelques services et commerces de proximité.
- Le développement urbain de Yutz a généré une forme urbaine percée de « trouées ». Certains quartiers ne sont pas mitoyens entre eux et cela occasionne des vides urbains : comme par exemple le quartier de Stockholm qui constitue un espace isolé. Le quartier Olympe a été créé dans le but de réunifier spatialement les territoires de Haute et de Basse-Yutz et d'obtenir une continuité urbaine. La fermeture du terrain d'aviation a également permis de redessiner la ville et repenser son développement. Celui-ci a été reconverti en parc urbain, nouveau pôle majeur de la commune.
- L'urbanisation se développe de manière circulaire autour de ce nouveau parc afin de « recentrer » la zone urbanisée.
- Les zones d'activités sont localisées sur les pourtours alors que les quartiers résidentiels sont globalement installés au centre. La volonté de rassembler la population apparaît nettement. On note cependant plusieurs secteurs déstructurés et difficilement lisibles. On peut notamment penser à l'entrée de ville depuis Basse-Ham peu valorisante et très routière.

Equipements

- La commune dispose de nombreux équipements répondant aux besoins des habitants. Les équipements scolaires s'étendent de l'école maternelle aux formations supérieures ; les équipements sportifs, culturels et de loisirs sont répartis sur l'ensemble du ban communal bien que l'on note un déficit d'implantation dans les quartiers résidentiels les plus récents ; enfin les services administratifs correspondent aux besoins d'une ville de cette taille.
- L'offre d'équipements ainsi que de services et de commerces fait également de Yutz un pôle attractif pour les communes situées aux alentours. Certains de ces équipements sont cependant à conforter, à améliorer ou à réhabiliter. Les habitants bénéficient également de la proximité immédiate de Thionville.



Voies de communication et transports

- La localisation de la commune lui octroie une bonne desserte routière et autoroutière sur l'ensemble de son ban. Un échangeur autoroutier lui assure une connexion directe à l'A31. Cependant, sa situation fait également de la ville (et plus spécifiquement de l'avenue des Nations), une voie de transit majeure ce qui génère un trafic très important aux heures de pointes.
- La desserte en transport en commun est de bon niveau. On notera la présence d'une halte ferroviaire sur le territoire et de la gare SNCF sur la commune de Thionville.
- Les déplacements en modes doux dans la commune sont relativement aisés. Le réseau de cheminements piétons et cyclables est bien développé.

1.5 Etat initial de l'environnement (synthèse)

MILIEU PHYSIQUE	
Climat	<ul style="list-style-type: none"> Précipitations abondantes.
Relief	<ul style="list-style-type: none"> Relief de talus au Sud-ouest de la commune.
Géologie	<ul style="list-style-type: none"> Engorgement d'eau et ravinements potentiels sur les coteaux.
Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> Bassin versant de la Moselle. Ruisseau « le Helpert » en partie canalisé et enterré. Ruisseau « le Grove » parcourant la zone urbaine. Etang du Tilly au Nord-est du territoire. Nappe alluviale à 5 m de profondeur.
MILIEU NATUREL ET PAYSAGES	
Sites d'intérêt biologique et écologique recensés	<p><i>Aucun espace naturel d'intérêt patrimonial ou remarquable recensé sur le territoire communal.</i></p> <p><u>À proximité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 6 ZNIEFF de type 1 (surtout à l'est de la commune). 1 ZNIEFF de type 2 (Arc mosellan). 1 réserve naturelle nationale du Stratotype de Hettangien.
Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> Zones de perméabilité identifiées (Moselle et boisements). Infrastructures routières et ferroviaires de la commune constituant des obstacles pour la biodiversité. Pôles de biodiversité (boisements) . Trame bleue : Moselle et ses canaux. Corridors locaux (ripisylve). Présence de terres cultivées, de boisements et haies, de prairies, de vergers et jardins, de friches et de milieux aquatiques.



GRANDS PAYSAGES

Sud : collines boisées.

Ouest : le canal des Écluses et la Moselle.

Relief relativement plat. Présence d'îlots verts, squares et espaces verts. Paysage en cours de morcèlement.

Sensibilité du paysage de périphérie par extension des zones urbaines.

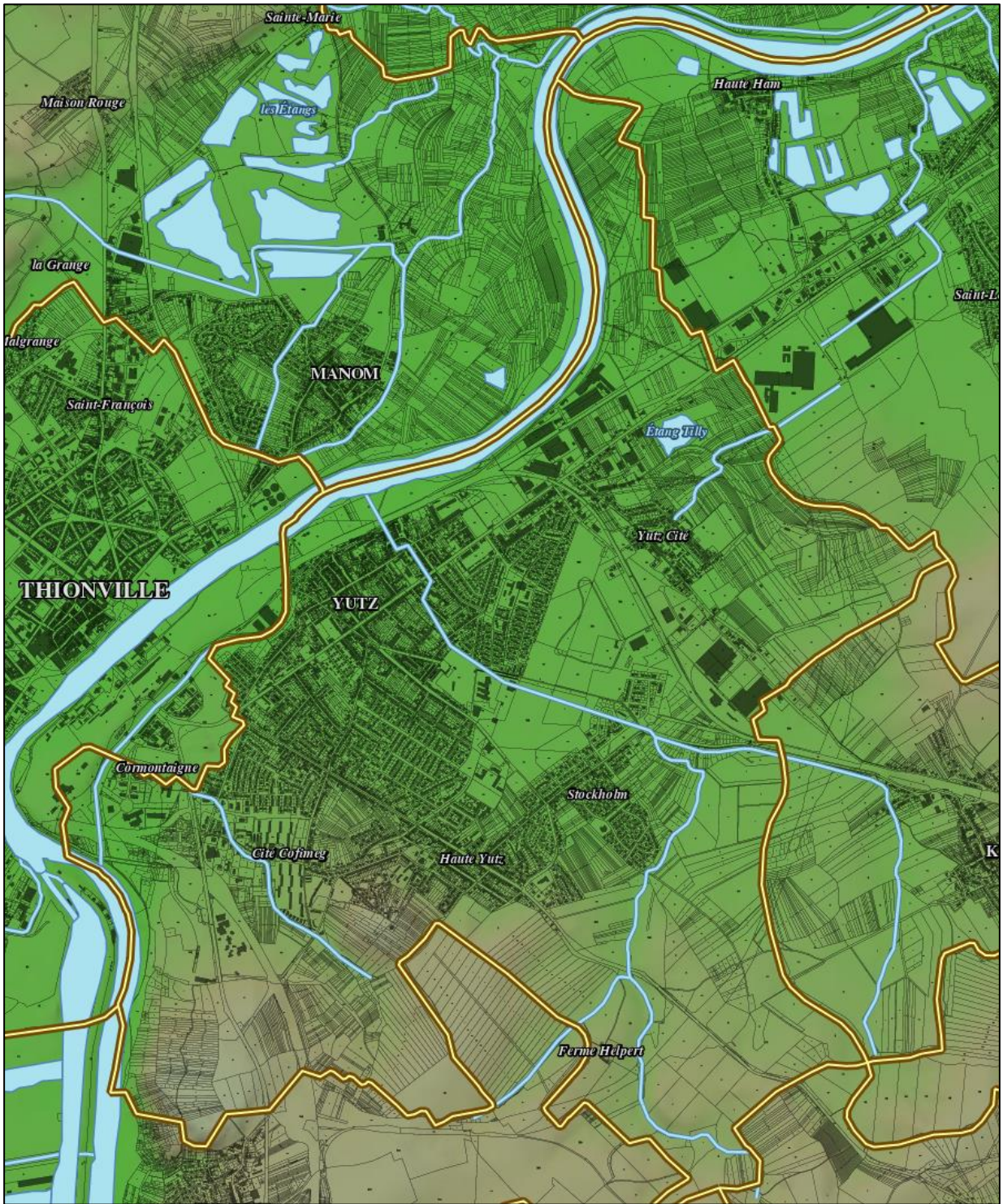
NUISANCES ET RISQUES

Nuisances sonores	Au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et routières : <ul style="list-style-type: none">▪ 1 voie routière de catégorie 1▪ 4 voies routières de catégorie 2▪ 4 voies routières de catégorie 3▪ 3 voies routières de catégorie 4▪ 2 voies ferroviaires de catégorie 2▪ Bruit généré par les ICPE (usine Arcelor)
Risques	<p><u>Risque nucléaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Périmètre de « mise à l'abri » de la centrale nucléaire de Cattenom. <p><u>Gonflement-retrait des argiles :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Majeure partie du territoire en zone d'aléa modéré avec quelques poches en zone d'aléa important. <p><u>Risques d'inondations :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) Metz-Thionville-Pont-à-Mousson, Plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhin-Meuse, et Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations sur la commune. <p><u>Pollution des sols :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ 5 sites BASOL. <p><u>Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ 4 ICPE à Yutz et 1 à Thionville.

GESTION DE L'EAU

Eau potable et assainissement	<ul style="list-style-type: none">▪ Zones constructibles déjà desservies ou raccordables au réseau d'eau potable.▪ Deux captages d'eau potable situés sur le territoire communal.▪ Majorité du réseau d'assainissement est unitaire.▪ La station d'épuration est éloignée de sa charge nominale.▪ La CAPFT souhaite limiter au maximum le raccordement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et en déconnectant dès lors que c'est possible, les raccordements d'eaux pluviales aux réseaux unitaires.▪ Techniques d'infiltration à privilégier.
-------------------------------	---





Représentation du relief et de l'hydrographie sur le territoire (source : www.geoportail.gouv.fr).



2_Éléments de cadrage réglementaire

2.1_Situation du document d'urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 4 février 2019, le PLU a fait à ce jour l'objet de 3 procédures d'ajustement.

Une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération le 29 septembre 2021.

Deux procédures de modification de droit commun approuvées par délibération le 15 décembre 2021.

Concernant la présente procédure, il s'agit de la 2^e modification simplifiée.

A noter également que deux procédures de mise à jour ont été approuvées le 19 octobre 2021 par arrêté.

2.2_L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- Des ajustements réglementaires (règlement écrit et OAP) dans le cadre des possibilités offertes par une procédure de modification simplifiée et notamment en matière de mixité des fonctions, de destination et d'aménagement.

2.3_Éléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.4_Éléments de compréhension

- Au sein des modifications liées au règlement écrit présentées dans la partie 3 de la présente notification, les éventuelles phrases en **rouge** sont supprimées dans la nouvelle version du règlement alors que les éventuelles phrases en **vert** sont ajoutées.

NOTA : 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 et des points ajustés.

Les pièces ajustées dans le cadre de cette procédure seront mises à jour une fois l'approbation effective et une nouvelle version opposable du PLU sera constituée avec notamment un règlement écrit complet et un plan de zonage complet.



3_ Les différents points de modification liés à la procédure de modification simplifiée

3.1_Point n°1 : ajustement de la mixité des fonctions urbaines

3.1.1_Objectif et explication du point de modification n°1

Un des objectifs de la politique de la ville est de réduire les distances autant que possible à la fois entre l'habitat et le lieu de travail (ou les fonctions éducatives), et l'habitat et les lieux de vie (commerces, services, loisirs...). Au-delà des évidentes considérations écologiques (trajets plus courts, déplacements non motorisés...), il en va de la vie des quartiers et de ses liens sociaux renforcés (amélioration de la qualité de vie) permettant dans le même temps une décongestion et un désenclavement salvateurs (effets économiques favorables, utilisation efficace de l'espace, promotion de la diversité...).

Ainsi, il est intéressant de permettre à certains espaces de développement économique encore présents sur le territoire (les plus propices au regard des éléments indiqués ci-dessus) d'envisager partiellement et de manière adaptée (d'un point de vue spatial en s'inscrivant dans un rapport d'échelle plus large et d'un point de vue de la cible de la population pour la rapprocher des services et équipements adaptés) le développement de l'habitat. Cette opportunité doit permettre de sortir des phénomènes de zoning en général et du tout lotissement en particulier.

Ce premier point de modification ne peut se lire qu'avec l'articulation proposée dans le second. Il s'agit ici d'une libération réglementaire qui ne doit être regardée qu'avec les nécessaires encadrements à la fois spatial proposé au niveau de l'OAP n°7 dans le secteur 1AUy et également en lien avec la seule sous-destination « hébergement » ciblant un certain type de population (étudiants et personnes âgées notamment).

3.1.2_Réglement écrit actuel

1AUy / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

Les constructions **à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m² par unité foncière, devant être intégré au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.

Dans le secteur 1AUyb, la surface maximale du logement est portée à 60 m² par unité foncière devant être intégrée au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.



3.1.3_Réglement écrit proposé

1AUy / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

Les constructions de la sous-destination logement à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m² par unité foncière, devant être intégré au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.

Les constructions de la sous destination hébergement à condition de s'inscrire dans la distribution spatiale fixée par les OAP lorsque celles-ci les prévoient.

Dans le secteur 1AUyb, la surface maximale du logement est portée à 60 m² par unité foncière devant être intégrée au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.

3.1.4_Justifications au regard du code de l'urbanisme

Le secteur 1AUy disposait déjà d'une constructibilité axée sur le développement économique et l'équipement collectif. A partir du moment où aucune règle de prospect ou de gabarit n'est modifiée même de manière relative, l'ajustement présenté ne peut en rien majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Il s'agit simplement de réécrire les sous-destinations possibles, encore que celle liée au logement était déjà possible sous condition. Une sous destination supplémentaire (hébergement) est dorénavant possible alors que ce n'était pas le cas auparavant.

En conséquence, puisque le règlement graphique n'est pas concerné, cela ne réduit en rien une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, cela ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Yutz 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.



3.2_Point n°2 : ajustement de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°7

3.2.1_Objectif et explication du point de modification n°2

Dans le prolongement du point de modification précédent et de manière totalement articulée, l’OAP n°7 concernant l’espace Meilbourg et le triangle de l’espace Cormontaigne est ajustée. L’objectif est de pouvoir développer de manière encadrée la notion de mixité des fonctions urbaines sur cette partie du territoire.

A ce jour, la destination habitat est déjà possible sur l’ensemble du secteur 1AUy mais à la seule condition d’être en lien avec du gardiennage (il s’agit en fait implicitement de la sous-destination « logement »). Dans le cadre de ce point de modification, ce secteur se voit offrir l’opportunité d’accueillir également la sous-destination hébergement. Cette opportunité sera néanmoins limitée spatialement afin de globalement préserver l’objectif initial tourné vers le développement des activités et des services et de garantir la notion de proximité pour les futurs hébergements avec certains services ou équipements.

Ainsi, une implantation préférentielle réduite est imposée au Nord du secteur, pour les hébergements (étudiants et personnes âgées notamment). Cette partie Nord a l’avantage d’être proche du pôle de formation et de l’IUT Thionville/Yutz (12 à 14 minutes à pied environ), de l’AFPA (10 minutes à pied environ), des arrêts de bus « Espace Meilbourg » (8 minutes à pied environ) et de la gare de Thionville (25 minutes à pied environ) facilitant la réduction des déplacements. A noter que ce secteur est également desservi par la vélo-route Charles le Téméraire.

3.2.2_Justifications au regard du code de l’urbanisme

Il ne s’agit ici que de préciser une implantation préférentielle pour une sous-destination admise par le nouveau règlement, l’ajustement ne peut en rien majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan.

En conséquence, puisqu’on ne touche qu’à une OAP, cela ne peut pas réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, cela ne permet pas non plus d’appliquer l’article L131-9 du code de l’urbanisme puisque la commune de Yutz 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.

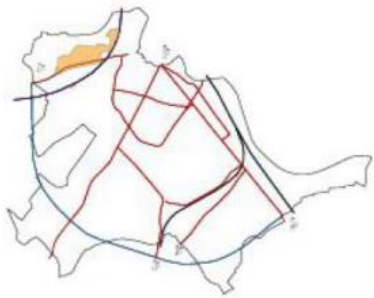
3.2.3_OAP n°7 actuelle

Cf. Page 20

3.2.4_OAP n°7 modifiée

Cf. Page 21





Principes d'aménagement imposés :

Mixité fonctionnelle et sociale :

Surface de la zone : 27,4 ha

Vocation de la zone : zone d'activités économiques

Qualité environnementale et prévention des risques :

Une bande inconstructible sera à préserver sur une largeur de 20 mètres le long de la RD1 (traitement paysager, réalisation de voies douces).

Une marge de recul de 40m par rapport à l'axe de l'autoroute A31 devra être appliquée. Aucune construction (parking compris) ne pourra être réalisée.

- énergie : une orientation intéressante des bâtiments devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne (intégré à la construction) sera autorisée.

- eau : une recherche prioritaire de gestion des eaux pluviales à la parcelle est nécessaire. En cas d'impossibilité technique, une recherche de solution se fera en concertation avec la CAPFT.

- déchets : l'implantation des systèmes de tri devra être facilitée.

Stationnement :

Des aires de stationnement correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Des possibilités de mutualisation du stationnement devront être cherchées.

Voies et réseaux :

Un nouvel accès principal sera à réaliser. Il permettra un raccordement avec la RD1. Un accès secondaire pourra également être réalisé sur la RD1, au sud de la zone, uniquement en vue de desservir un éventuel parking du personnel. L'accès au triangle de l'espace Cormontaigne sera réalisé depuis le giratoire sur la RD1.

