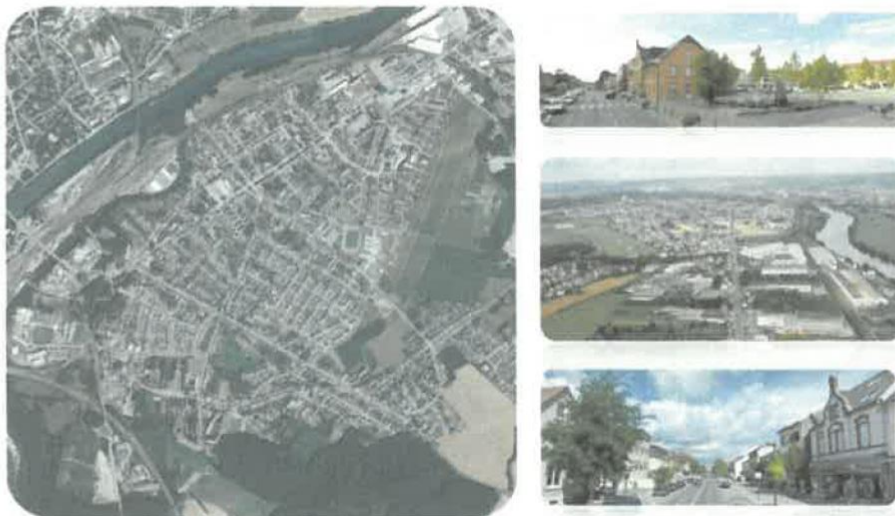


PLAN LOCAL D'URBANISME

-3-

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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 :

Cachet de la Mairie :



Préambule réglementaire	p.5
OAP rue de Bordeaux	p.6
OAP ZAC Actypôle	p.7
OAP rue de la République	p.8
OAP Domaine des Bois	p.9
OAP route de Kuntzig	p.10
OAP rue Foch	p.11
OAP espace Meilbourg et triangle de l'espace Cormontaigne	p.12
OAP secteur des Métalliers	p.13

Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

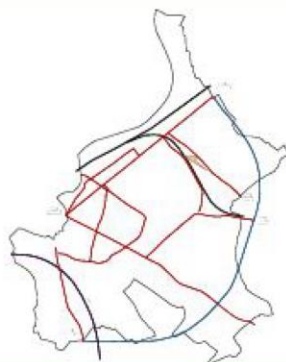
Article L151-7 du code de l'urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

1 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Rue de Bordeaux



Principes d'aménagement imposés :

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Cette zone est actuellement occupée principalement par des friches et des espaces végétalisés.

Le gabarit des nouvelles constructions reprendra celui des constructions voisines afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement urbain existant.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Surface de la zone : 1,64 ha

Densité imposée SCOT : 48 lgt/ha

Densité proposée dans le cadre de la modulation : 50 lgt/ha

Nombre minimum de logements à réaliser : 82 logements

Pour ce secteur, au moins 35% de logements sociaux locatifs et 15% de logements sociaux en accession devront être réalisés.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Une pollution des sols est avérée en métaux et hydrocarbures et devra être prise en compte lors de l'aménagement de la zone.

- énergie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne (intégré à la construction) sera autorisée.
- eau : le mode de gestion des eaux pluviales sera imposé par le gestionnaire des réseaux compétent
- déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Stationnement :

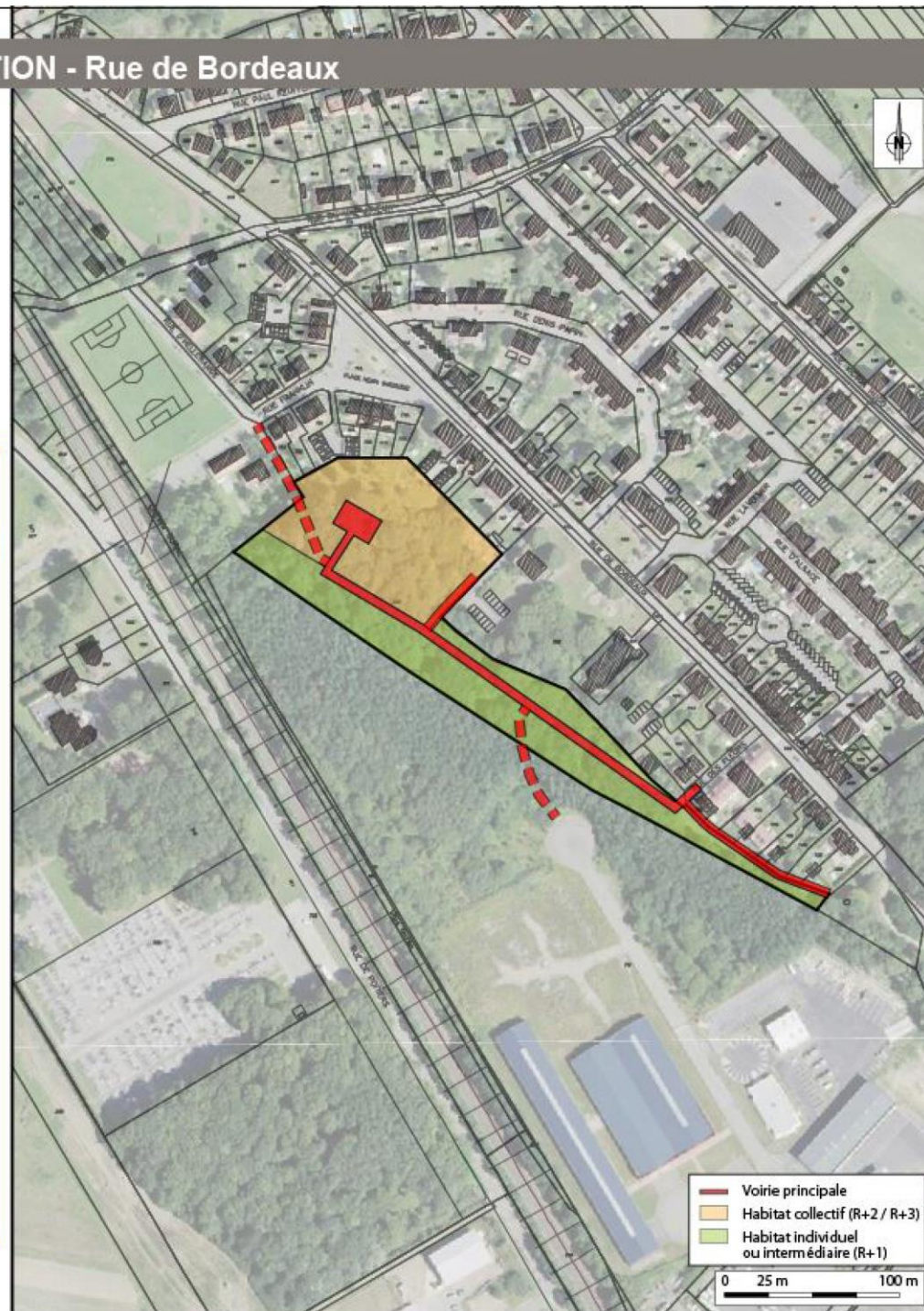
Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Transports en commun :

Cette zone d'aménagement se situe à proximité immédiate de la halte ferroviaire (située rue Franklin). Elle se situe également non loin du tracé en projet du futur BHNS desservant la commune (desserte de l'avenue des Nations). Enfin, la ligne 3 du réseau Citéline passe dans la rue de Bordeaux et permet une desserte directe de la zone.

Voies et réseaux :

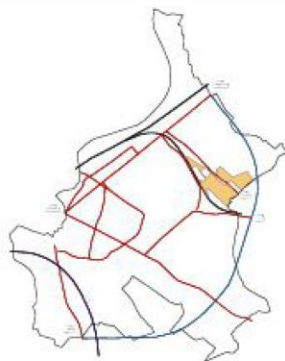
Une voirie en impasse desservira la zone et se terminera en aire de retournement. Elle aura trois accès sur des voiries existantes : la rue des Fleurs et la rue de Bordeaux. Deux autres accès peuvent être créés depuis la rue Franklin et la rue Henri Bessemer.



- Voirie principale
- Habitat collectif (R+2 / R+3)
- Habitat individuel ou intermédiaire (R+1)

0 25 m 100 m

2 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ZAC Actypôle



Principes d'aménagement imposés :

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Le secteur nord/ouest de la zone est dédié aux activités d'artisanat uniquement alors que le reste de la zone est également ouvert aux activités de type industriel.
La partie en densification de la zone est classée en zone UZ alors que la partie en extension est classée en zone 2AUZ.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Surface de la zone : 33,0 ha
Vocation de la zone : zone d'activités économiques

Qualité environnementale et prévention des risques :

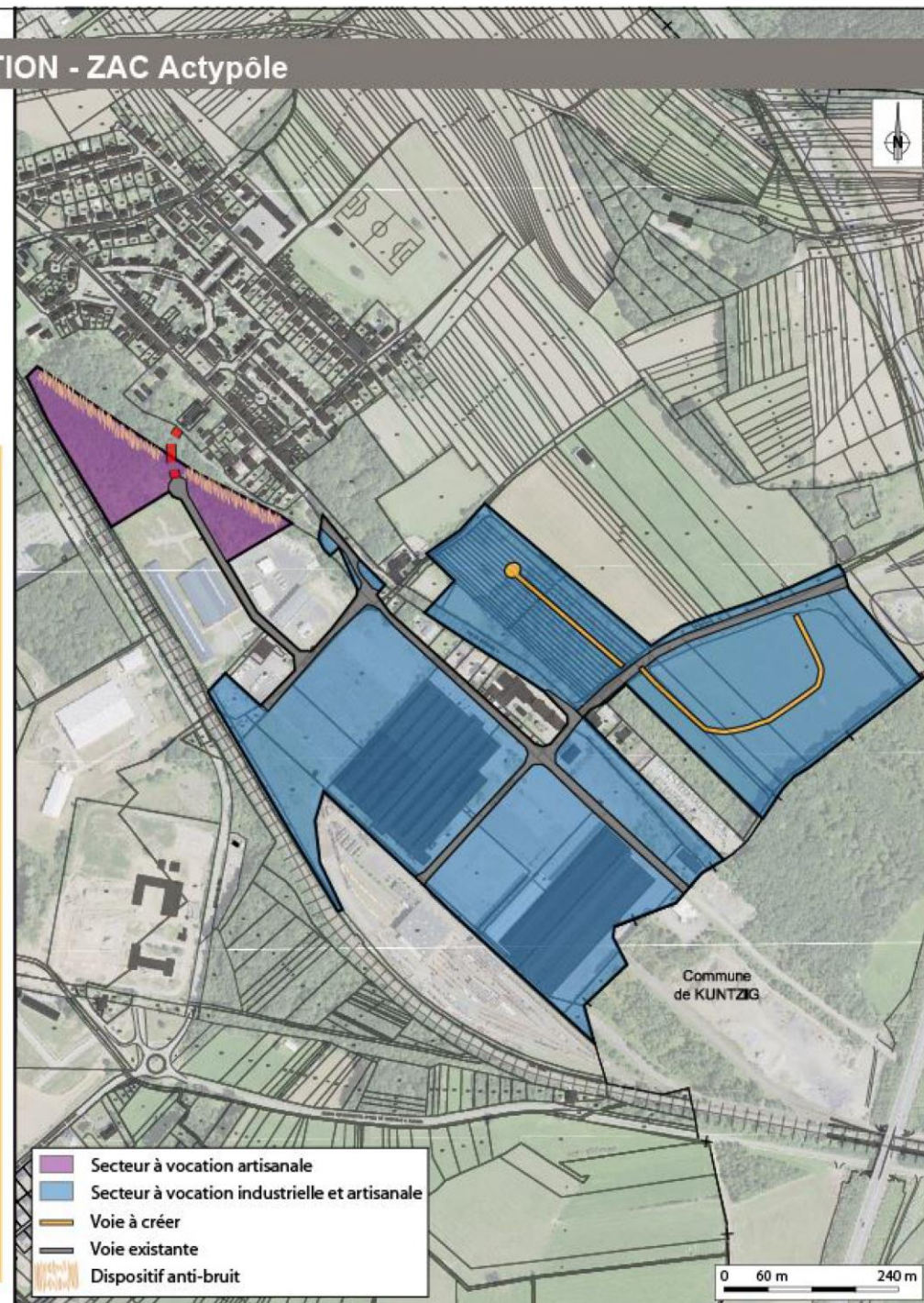
- énergie : une orientation intéressante des bâtiments devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne (intégré à la construction) sera autorisée.
- eau : le mode de gestion des eaux pluviales sera imposé par le gestionnaire des réseaux compétent
- déchets : l'implantation des systèmes de tri devra être facilitée.

Stationnement :

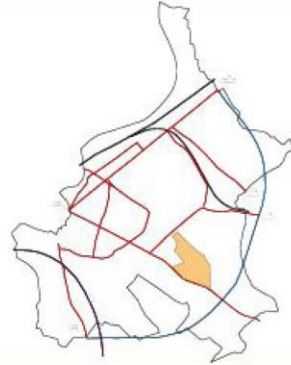
Des aires de stationnement correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Voies et réseaux :

Sur la zone en densification, les voiries principales sont déjà existantes. Sur la partie en extension celles-ci seront à créer.
La rue Henri Bessemer pourrait être prolongée jusqu'à la voirie principale de l'OAP Rue de Bordeaux.



4 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Domaine des Bois



Principes d'aménagement imposés :

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

L'aménagement de l'entrée de ville ainsi que d'espaces publics et/ou espaces verts sera à prévoir. Pour ces derniers, il est imposé un minimum de 10% de la surface de la zone d'habitat (d'un seul tenant ou répartis sur plusieurs espaces) devant être aménagés en espace public minéral ou végétal. Les voiries et les cheminements, ainsi que les espaces de stationnement ne rentrent pas dans le calcul de cette surface.

Une mixité des formes de l'habitat sera imposée. A proximité de la zone déjà bâtie (quartier Stockholm), l'habitat individuel et intermédiaire sera privilégié. Un espace à vocation commerciale sera implanté en entrée Sud de la zone.

Les constructions auront une hauteur maximale à l'égout de : 7m pour les R+1, 9m pour le R+2, 12m pour les R+3

Mixité fonctionnelle et sociale :

Surface de la zone : 21 ha - soit 17 ha pour de l'habitat et 4 ha à vocation commerciale

Densité imposée SCoT : 32 lgt/ha

Nombre minimum de logements à réaliser : 544 logements

Pour chacune des phases de ce secteur, au moins 35% de logements sociaux locatifs et 15% de logements sociaux en accession devront être réalisés.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Une bande verte inconstructible et boisée de 10 mètres permettant le traitement paysager de l'entrée de ville sera aménagée le long de la RD918.

Une marge de recul le long de la RD918 sera également imposée afin de prendre en compte les nuisances générées par la circulation routière.

- énergie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne (intégré à la construction) sera autorisée.
- eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales est nécessaire. Elles seront gérées sur le site.
- déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.
- assainissement : une extension du réseau d'assainissement est nécessaire.

Stationnement :

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

Des possibilités de mutualisation du stationnement dédié à l'habitat et du stationnement dédié aux équipements et commerces devront être recherchées.

Transports en commun :

Les lignes 4 et 23 du réseau Citéline desservent les quartiers limitrophes de la zone d'aménagement. Plusieurs arrêts de bus sont donc implantés à proximité. Une étude sur la possibilité de desserte interne de la zone par une ou plusieurs lignes de transports en commun sera alors à mener.

Voies et réseaux :

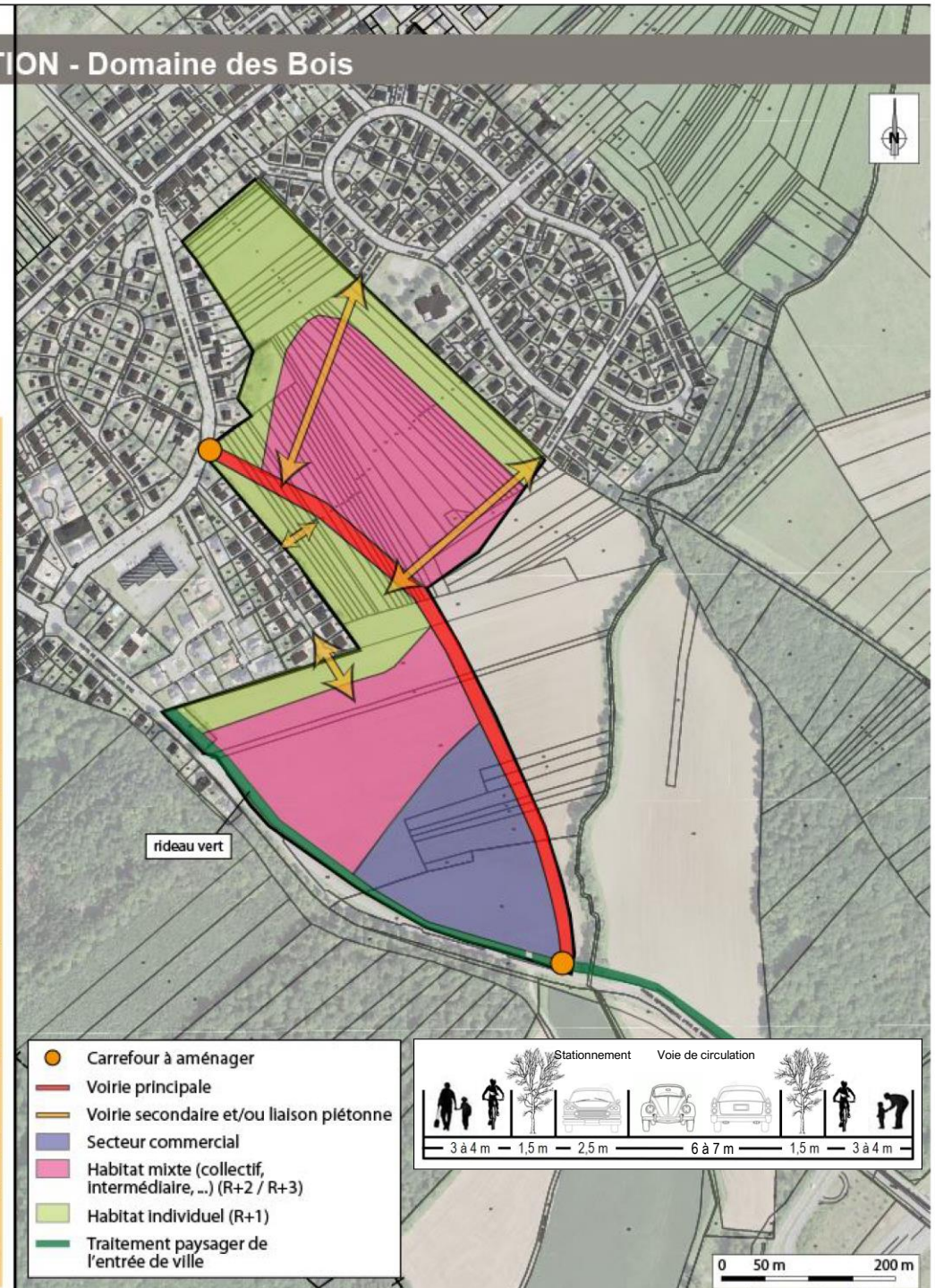
Une voirie principale traversera la zone et permettra la liaison entre la rue du Printemps et la RD918. Un carrefour sera à aménager à chacune de ces intersections. Le carrefour situé sur la route de Bouzonville sera situé hors agglomération. Aucun autre accès ne pourra être réalisé. Le profil de la voirie devra être adapté au flux de circulation attendu sur ce type de voie.

Des voiries secondaires se rattachent à la voirie principale et aux amorces de voirie des rues de Finlande, François Dupont et Robert Schuman.

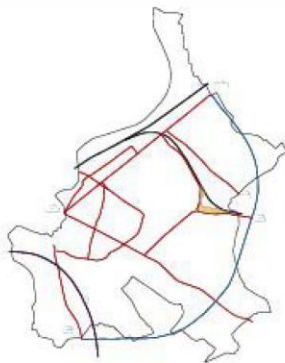
Des cheminements doux (hors voirie) devront être répartis sur l'ensemble de la zone.

Des cheminements piétons et cyclables seront à aménager pour mailler ce nouveau quartier.

Les chemins de desserte agricole seront préservés ou créés. Les réseaux de drainage, les clôtures et les points d'eau susceptibles d'être perturbés seront rétablis.



5 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Route de Kuntzig



Principes d'aménagement imposés :

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions auront une hauteur maximale de 14 mètres à l'égout.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Surface de la zone : 0,86 ha

Densité imposée SCOT : 32 Igt/ha

Nombre minimum de logements à réaliser : en fonction de l'éventuelle superficie allouée aux logements. En cas d'aménagement de logements, au moins 35% de logements sociaux locatifs et 15% de logements sociaux en accession devront être réalisés. Il conviendra si nécessaire d'arrondir à l'entier supérieur.

Qualité environnementale et prévention des risques :

- 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 : le mode de gestion des eaux pluviales sera imposée par le gestionnaire des réseaux compétent.
- Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.
- Une bande verte plantée de 10 m de largeur devra être créée le long des voies existantes.

Stationnement

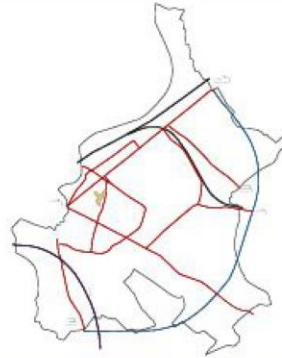
Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Transport en commun :

La ligne 4 du réseau Citéline dessert la Rue de Poitiers et la Route de Kuntzig. Un arrêt de bus est situé Rue de Poitiers, à proximité immédiate du secteur.



6 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Rue Foch



Principes d'aménagement imposés :

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La hauteur maximum des constructions est de 12m à l'égout.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Surface de la zone : 0,80 ha

Densité imposée SCoT : 48 lgt/ha

Nombre minimum de logements à réaliser : 38 logements

Pour ce secteur, au moins 35% de logements sociaux locatifs et 15% de logements sociaux en accession devront être réalisés, qui pourront être réalisés sur la totalité de l'unité foncière.

Qualité environnementale et prévention des risques :

- énergie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne (intégré à la construction) sera autorisée.
- eau : Le mode de gestion des eaux pluviales sera imposé par le gestionnaire des réseaux compétent.
- déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Stationnement :

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

Transports en commun :

Cette zone se situe non loin du tracé en projet du futur BHNS desservant la commune (desserte de l'avenue des Nations). La ligne 3 du réseau Citéline passe par l'avenue des Nations et la ligne 23 dessert la rue de la République. Ces deux axes de communication sont aisément accessibles depuis la zone

Voies et réseaux :

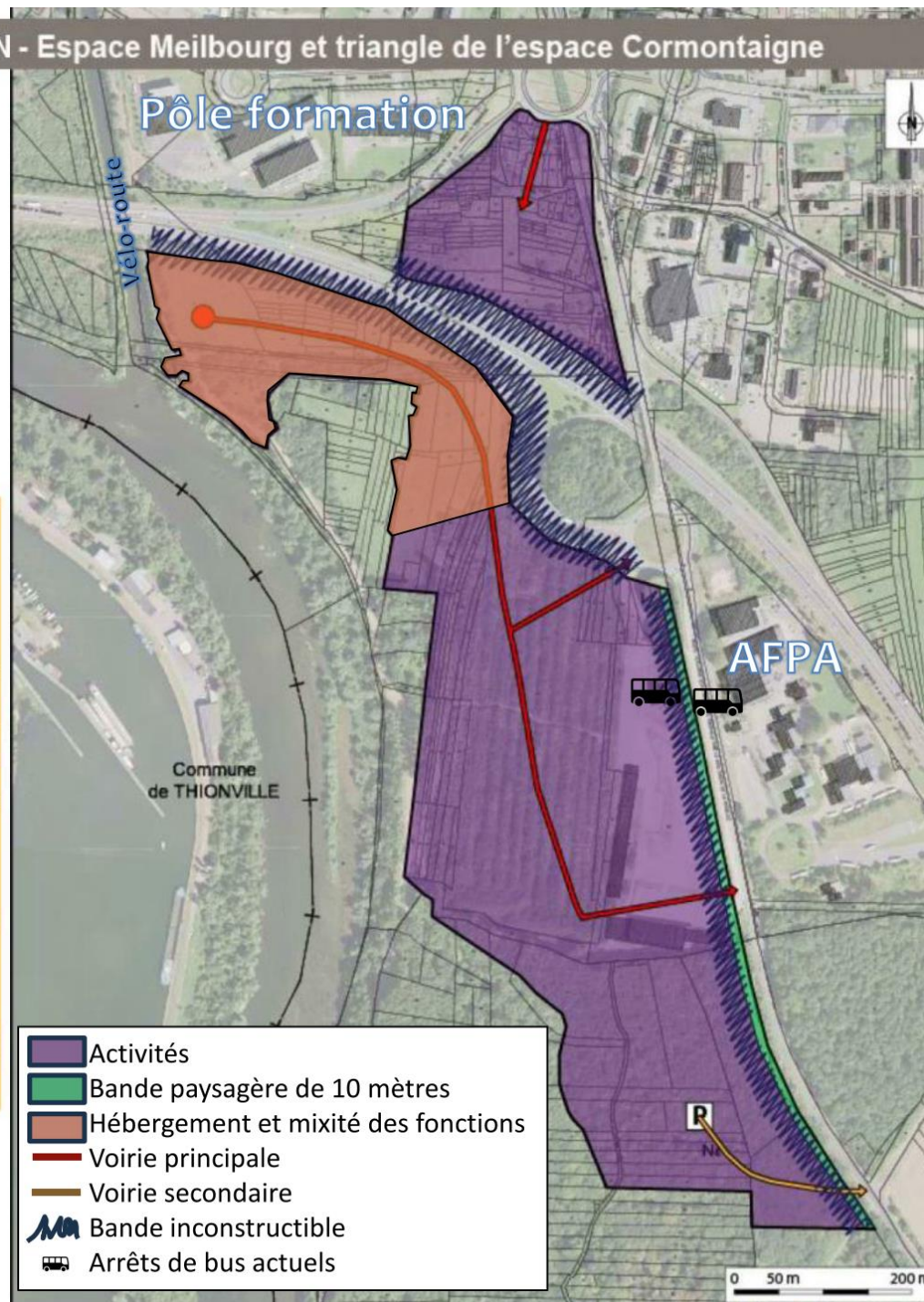
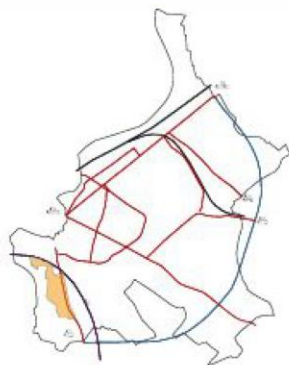
La desserte de la zone permettra la liaison entre les rues du Maréchal Foch et Jean Charcot.



- Voirie principale
- Liaison piétonne
- Habitat mixte (collectif, intermédiaire, individuel, ...)

0 25 m 100 m

7 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Espace Meilbourg et triangle de l'espace Cormontaigne



Principes d'aménagement Imposés :

Mixité fonctionnelle et sociale :

Surface de la zone : 27,4 ha

Vocation de la zone : zone d'activités économiques et hébergement

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.

-  Activités
-  Bande paysagère de 10 mètres
-  Hébergement et mixité des fonctions
-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Bande inconstructible
-  Arrêts de bus actuels

8 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Secteur des Métalliers

Au travers des études de PLU, la commune a identifié un **secteur important de reconversion** sur son territoire. Il s'agit du **secteur des Métalliers** situé en entrée nord/est de la commune en direction de Basse-Ham.

Il se compose actuellement de zones aux vocations très diverses : habitat, activités commerciales, activités industrielles, zone non bâtie... L'enjeu de ce site est son positionnement en entrée de ville depuis Basse-Ham et sa composition très hétéroclite qui ne permet pas une lecture aisée de l'espace urbain. Cette recomposition urbaine s'inscrit dans la continuité de la ZAC de la Tuilerie, en cours d'urbanisation (secteur UBt au projet de PLU).

La commune souhaite alors recomposer ce site notamment en repensant la localisation des activités commerciales existantes et en ne permettant pas l'installation de nouvelles activités industrielles lorsque celles présentes ne seront plus en activité. De plus, un large espace serait dédié à des logements ainsi qu'à l'implantation de commerces et services de proximité.

Les études préalables à la création et à la réalisation d'une ZAC ont été lancées au début de l'année 2017. Cependant, une telle reconversion s'inscrit sur le très long terme (*ZAC réalisée a priori sur 30 ans*) et à l'heure actuelle il n'est pas possible de présenter un projet d'aménagement fin, ni d'estimer avec précision le nombre de logements potentiellement construits. Toutefois, il est possible d'établir des distinctions entre les différentes zones composant le site et de présenter les intentions émises à ce jour par la municipalité.

Sur la **zone 1** (*cf. plan présenté ci-après*) sont actuellement implantés des **bâtiments d'activités industrielles**. Cependant, ce secteur est classé en zone orange du PPR inondations. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires au développement des activités présentes sous réserve de respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation. Dans le cadre d'une reconversion de ce site, cette zone ne serait donc pas urbanisée, mais **dédiée à un futur espace vert ou autres aménagements paysagers**.

La **zone 2** accueille également des **bâtiments d'activité industrielle et quelques commerces** (CMPM et AUGIAS environnement). Aujourd'hui, une partie des bâtiments existants n'est plus ou peu utilisée par les entreprises encore présentes. Cette zone n'aurait plus vocation à accueillir des activités de ce type en zone urbaine, à proximité de zones résidentielles. Cependant, une pollution certaine des sols sera à prendre en compte. De plus, des activités existent toujours. **Tout nouveau projet sur ce secteur s'inscrit donc sur le très long terme**.

La **zone 3** se compose de la **zone commerciale du Tilly**. Le but est de délocaliser les commerces qui y sont implantés à ce jour dans la continuité de la zone d'activité de Basse-Ham, le long de la RD953a (*zone numérotée 4 au plan ci-joint*), zone qui constituerait une zone commerciale de substitution à celle existante. Les terrains ainsi libérés permettraient la **construction de nouveaux logements**. Ce projet pourrait s'inscrire dans le temps du PLU.

La **zone 5** est à **vocation résidentielle**. Elle permettrait de réaliser une jonction entre la future zone de logements (zone 3) et Yutz-Cité.

La **zone 6**, constituée de la rue des Métiers et de la rue de Poitiers, est une **zone aujourd'hui mixte où se côtoient des activités artisanales et des habitations**. La rue des Métiers aurait plutôt vocation, à terme, à n'accueillir que du **logement**. Le devenir de la rue de Poitiers n'est actuellement pas connu et s'inscrirait dans une échéance bien plus longue.

Enfin, les **zones 7** sont des **zones existantes dédiées à de l'habitat**. A priori, il n'y aura pas de construction nouvelle possible sur ces espaces, mais plutôt une nécessité de composer le secteur des Métalliers en tenant compte de leur présence.

Les études préalables à la création d'une ZAC étant actuellement en cours, il est compliqué pour la commune de savoir de manière précise comment il est effectivement possible de faire évoluer ce secteur. Ainsi, le choix a été fait d'instaurer un périmètre d'application de la servitude instituée au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Seuls sont autorisés dans ce périmètre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée, et ce pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global. Cette servitude permet à la commune de disposer d'une certaine « maîtrise » quant à l'urbanisation de ce secteur à enjeux importants sur son territoire pour les 5 années à venir. Le but étant de faire évoluer le zonage de ce secteur une fois la ZAC créée afin de permettre la mise en œuvre du projet de reconversion.

