

Département de Meurthe-et-Moselle



## COMMUNE DE CUTRY

# REVISION DU **P**LAN D'**O**CCUPATION DES **S**OLS ET TRANSFORMATION EN **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES

**B**

Document conforme à celui annexé  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date du .....

approuvant

la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa  
transformation en Plan Local d'Urbanisme

LE MAIRE



## PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une des pièces constitutives des nouveaux **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** et constitue la principale différence avec les anciens Plans d'Occupation des Sols introduite par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 assouplit certaines règles d'urbanisme ainsi que la portée juridique du PADD, qui n'est plus opposable au tiers.

La loi Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 met en application une partie des engagements du Grenelle de l'environnement et prône un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transport tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Le Code de l'urbanisme intègre les nouvelles dispositions du Grenelle et précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.. »*



## INTRODUCTION

Localisée dans la partie Nord du département de la Meurthe-et-Moselle. Cutry bénéficie d'une position géographique favorable par rapport aux pôles de services (agglomération de Longwy, Moselle) et aux pôles d'emplois (agglomération de Longwy et Luxembourg).

La commune de Cutry constitue une porte d'entrée rurale sur l'agglomération de Longwy, conférant au village une place importante dans le paysage local.

Ce paysage est marqué par la proximité de la vallée de la Chiers, le ban communal correspondant à la limite entre la vallée « urbaine » et la vallée « rurale », le site de Lorraine Tubes constituant la transition entre ces « deux vallées ».

Le développement originel et récent de la commune s'est opéré par phases sur le plateau et a donné lieu à une silhouette villageoise originale, toujours visible dans le paysage entre la vallée et la butte de Latiremont.

Les formes urbaines du village montrent les différentes extensions, du village rue originel, adapté au monde agricole dominant jusqu'au lotissement des années 2000, lié au dynamisme démographique du territoire nord lorrain, sous l'impulsion du travail frontalier, en passant par les Cités du Fail, héritées de l'activité sidérurgique du Bassin de Longwy dans les années 60/70.

C'est à partir de ces éléments centraux et des différents constats du diagnostic de la commune que le projet d'aménagement et de développement durables de la commune se construit.

L'organisation de deux réunions publiques et de deux ateliers citoyens ont permis la rédaction d'un projet co-construit entre la population et la municipalité.

La préservation et le respect du cadre rural, l'amélioration du cadre de vie, la limitation du développement urbain, le maintien et le développement des services et des équipements et l'embellissement du village par les espaces verts sont des orientations fortes pour le projet de la commune.

Les documents supra-communaux (PLH, SCoT Nord 54) donnent un cadre intéressant pour aborder ces problématiques et répondre aux objectifs de la commune, au même titre que différentes études qui ont pût être menées à l'échelle intercommunale (Plan Paysage).

L'urbanisation des dents creuses, la limitation de la consommation d'espaces agricoles et l'amélioration des transitions entre espaces bâtis et agricoles constituent des principes importants pour le projet communal.



## **I. Un développement urbain raisonné et maîtrisé**

Le projet communal vise à limiter le développement de l'urbanisation. Les éléments du diagnostic ainsi que la concertation avec la population ont permis de définir une stratégie foncière optimisée, afin de limiter la consommation d'espaces tout en accueillant de nouveaux habitants.

Il s'agit aussi de développer l'urbanisation tout en recherchant à répondre aux besoins des différentes catégories de la population de Cutry.

La commune envisage, dans le cadre de la transformation de son POS en PLU, **la construction d'un maximum de 70 logements sur la période 2017-2030.**

### **1. Favoriser l'urbanisation des dents creuses**

Pour lui permettre d'atteindre son objectif de développement démographique, la commune souhaite **favoriser le comblement des terrains vacants au sein de son tissu urbain** (dents creuses).

Le travail d'identification de ces espaces dans le rapport de présentation a permis de donner une estimation de ce potentiel foncier qui s'élève à un total maximal de près de 2,1 hectares (dents creuses et bâtiments pouvant être transformés en logements).

Parallèlement à ce potentiel de densification, la commune envisage **l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 2,36 hectares sur trois secteurs** (Canton de la Chapelle Ouest, Au heure et Prés de Vaux).

Pour les deux premiers secteurs, il s'agira de construire **des logements adaptés destinés à répondre aux besoins des personnes âgées.**

Pour le second secteur, il s'agit de permettre l'urbanisation des terrains agricoles sur une bande de 200 mètres actuellement desservie par les réseaux.

Ces choix doivent permettre de répondre aux besoins de la population actuelle et de **poursuivre le développement de la commune à un rythme modéré** tout en optimisant la localisation des futures zones de développement urbain.

**Le PLU supprime donc la quasi-totalité des zones à urbaniser du POS**, à l'exception des secteurs précisés précédemment et d'anciennes zones 1NA identifiées dans le PLU comme des dents creuses (sortie de Cutry le long de la route de Longwy).

Ainsi en dehors des trois zones d'extension ainsi que les deux dents creuses de la route de Longwy (0,74 hectare), le PLU supprime environ 27 hectares de zones à urbaniser afin de limiter son étalement urbain, de pérenniser l'activité agricole et de répondre aux objectifs du SCoT Nord 54.

Ainsi, la commune prévoit la consommation d'un total d'environ 3,1 hectares pour produire un maximum de 70 logements, soit une densité moyenne sur l'ensemble des projets de 22,5 logements à l'hectare.

Le projet communal prévoit environ 40% des besoins en logements réalisés au sein du tissu existant dont :

- Un objectif d'environ 24 logements au sein des 1,4 hectares identifiés en dent creuse ou en bâtiments potentiellement transformables en logements ;
- Un objectif minimal de 6 logements sur la dent creuse située au lieu-dit « Les Jumines »

Les 60% restants seront réalisés en extension, au sein de zones urbanisées ou à urbaniser correspondant :

- Au lieu-dit « Canton de la Chapelle Ouest » (0,85 ha)
- Au lieu-dit « Au Heure » (1 ha)
- Au lieu-dit « Près de Vaux » (0,67 ha)

## **2. Diversifier l'offre en logements**

Le projet communal vise à continuer la **diversification des logements** engagée depuis plusieurs années.

La commune envisage la construction de 25 à 30 logements **adaptés aux personnes âgées**. Ce projet répond à une demande forte sur la commune et sur l'intercommunalité de manière générale. Ces logements viseront à **assurer le maintien de personnes âgées** sur la commune.

Le travail d'identification des dents creuses a permis de cerner le potentiel de construction de logements au sein du tissu existant. Ce potentiel est varié puisqu'il concerne des terrains non occupés et des bâtiments (granges, ancienne école) pouvant être transformés en logements. Ces secteurs constituent des espaces privilégiés pour **assurer une mixité sociale** par l'offre de logements (appartements/maisons, propriété/location...).

Le projet communal vise donc à offrir une nouvelle offre en logement diversifiée, garantissant de **meilleurs parcours résidentiels** aux différentes catégories de population (locatif, propriété...).

La diversification de l'offre doit également permettre de libérer des logements sous-occupés et favorisera la stabilité des effectifs scolaires.

### **3. Favoriser un développement urbain fonctionnel et connecté avec l'existant**

Les projets de développement de la commune viseront à répondre à plusieurs problématiques :

- profiter de l'aménagement de nouveaux secteurs pour assurer des connections, via des cheminements doux, avec le tissu urbain existant ;
- améliorer les conditions d'accessibilité des secteurs que ce soit pour les personnes handicapées ou pour les engins de ramassage ou de secours ;
- optimiser la localisation des lieux de ramassage et de stationnement ;
- anticiper le déploiement numérique.

La commune souhaite également répondre à ces problématiques lors de projets visant à urbaniser une dent creuse ou à réhabiliter un bâtiment.

### **4. Maintenir la silhouette villageoise en évitant l'étalement urbain au-delà des entrées de village existantes**

De manière générale, les entrées de village (depuis les routes départementales) participent au caractère rural de la commune ainsi qu'à **l'intégration paysagère et à la silhouette du village** (Plan Paysage de la CCAL). L'entrée de ville où se trouve le cimetière constitue un espace à enjeu d'amélioration.

Il s'agit pour la commune de contenir le développement de l'urbanisation le long de ces axes. L'urbanisation se limitera aux dents creuses existantes, notamment celles situées le long de la route de Longwy, dont l'entrée de ville constitue un tampon et une transition paysagère importante entre l'agglomération de Longwy et le village de Cutry.

## **II. Valoriser le cadre de vie et affirmer le caractère rural de la commune**

### **1. Adapter l'existant et le futur avec l'activité agricole**

Le rapport de présentation et la concertation ont montré les dysfonctionnements existants et hérités des différentes phases de construction.

D'abord **la faiblesse des transitions entre zones d'habitat récentes et zones agricoles constitue un vecteur de nuisances**, que ce soit pour l'habitant ou pour l'agriculteur. La municipalité souhaite donc engager un travail de **protection et de renforcement de ces transitions**, en concertation avec les habitants et les agriculteurs.

Par ailleurs, concernant les nouveaux projets d'extension, la commune souhaite veiller à l'intégration de ces transitions à l'amont des projets.

Ce travail sur les transitions implique des retombées positives que ce soit sur le cadre de vie, l'environnement, la qualité écologique, le ralentissement des écoulements d'eaux...

Le PLU identifie donc **des secteurs dans lesquels les transitions sont à renforcer ou à créer**. Ce renforcement passe à la fois par la création d'espaces végétaux (haies, pelouses) et de cheminements pour accéder et entretenir ces espaces.

Ces actions de renforcement passent par l'identification de secteurs précis et devront veiller à ne pas gêner l'activité agricole (déplacements, accès et gestion des parcelles).

## **2. Pérenniser l'activité agricole et garantir la mixité fonctionnelle de la commune**

La commune de Cutry dispose d'un certain nombre de services et d'équipements garantissant une mixité fonctionnelle au sein de la commune. Le développement de la commune doit permettre de **pérenniser ses services** (commerces, services aux particuliers...) **et équipements** (scolaires, sportifs).

La commune souhaite également **permettre le développement et l'accueil de nouveaux services** (santé, commerces...) au sein de son tissu urbain. Elle veillera à la bonne intégration et à la qualité des nouvelles installations. La commune souhaite également développer son offre de service vers des **services de santé** en lien avec la construction des logements adaptés aux personnes âgées.

L'activité agricole tient une part prépondérante dans la vie économique du village. **La réduction des zones à urbaniser et la limitation de consommation de foncier agricole doit permettre le maintien des activités agricoles**. La commune souhaite également intégrer les projets de développements des exploitants localisés sur Cutry, afin que **le projet de développement urbain n'occasionne pas de nuisances ou de contraintes pour l'activité agricole**.

La commune intègre également la présence de l'entreprise Lorraine Tubes et de la zone d'activité qui est liée à cette entreprise.

## **3. Veiller à la qualité urbaine des constructions, des espaces verts et des espaces publics**

Le village de Cutry est composé de 4 entités urbaines distinctes (Vieux village, Latiremont, Cités du Fail, lotissement de la Hache) complétées par des constructions plus ou moins récentes.

La commune souhaite prendre en compte et intégrer cette diversité **en veillant au maintien des principales caractéristiques urbaines et architecturales des différents secteurs**. Le rôle des espaces verts et publics est également important en matière de cadre de vie.

La qualité urbaine doit également être protégée, notamment dans le vieux village, marqué par la présence d'éléments conférant à Cutry une **certaine richesse patrimoniale et paysagère**.

Par ailleurs, les espaces de verdure au sein du tissu urbain et existants au sein des espaces agricoles (jardins, vergers, parcs et terrains de jeux) participent à la **qualité urbaine et paysagère** de Cutry. La commune souhaite protéger ces espaces de l'urbanisation.

**La friche immobilière située rue Dominique George sera retraitée en espace vert, intégrant des espaces de jeux et de loisirs.**

#### **4. Maintenir les chemins existants et permettre la création d'un chemin de ronde**

La commune dispose de nombreux chemins piétons et ruraux utilisés pour des raisons multiples (loisirs, promenades, accès aux parcelles pour les agriculteurs, sport, accès aux équipements...).

La présence d'un sentier de randonnée classé au PDIPR renforce l'importance des chemins piétons sur la commune qui constituent des éléments contribuant à la valorisation de la commune et de son cadre de vie.

Les cheminements doux existants constituent un enjeu important en termes de mobilité et d'accessibilité. Ils permettent également **de créer du lien entre les différents secteurs du village.**

La commune souhaite donc **protéger les chemins existants et identifier des secteurs dans lesquels la création de chemins** permettrait d'assurer **une continuité des cheminements autour du village.**

**La création d'un chemin de ronde** assurerait une meilleure sécurité des piétons et permettrait de valoriser certains secteurs de la commune.

### **III. Assurer la protection de l'environnement et lutter contre les risques**

La commune de Cutry dispose sur son territoire de richesses écologiques, environnementales et paysagères reconnues, **en particulier liées à la vallée de la Chiers**.

La commune souhaite protéger cette richesse et les orientations prises dans le projet communal visent à intégrer les problématiques environnementales de manière transversale (cadre de vie, nuisances, biodiversité et lutte contre les risques).

La présence de zones écologiques classées en réservoirs de biodiversité en périphérie du territoire communal (vallon du Nanheul au Sud) et de zones de développement ou d'extension locales (vallée de la Chiers) sur la commune participe à la biodiversité du territoire, au même titre que les continuités écologiques existantes et identifiées par la Trame Verte et Bleue.

#### **1. Préserver les espaces forestiers existants et leurs lisières**

Les bois et forêts représentent 18% de la surface communale. Ces espaces **constituent des enjeux importants en termes d'environnement, de biodiversité** (lieu d'habitat pour des espèces animales) **et de paysage**.

Les vallons forestiers présents sur le ban communal (Chiers et vallon du Ruisseau de la Fontaine) sont des **coulées vertes importantes à l'échelle du territoire nord-lorrain qu'il convient de protéger au même titre que les massifs boisés du plateau** (bois de Latiremont par exemple) qui constituent des **relais importants** en matière de Trame Verte locale avec des **réservoirs de biodiversité proches** (vallon du Nanheul au Sud de Cutry).

Au-delà de leur rôle écologique, **les espaces forestiers jouent un rôle important en matière de qualité paysagère, de ressource économique durable** (affouage), **de loisirs et de santé** (promenades, sport...). La commune souhaite **protéger ces espaces ainsi que les lisières** de ces milieux qui constituent des **transitions importantes** pour les déplacements des espèces animales et la qualité paysagère.

#### **2. Protéger les éléments de nature ordinaire des espaces urbains et agricoles**

Au même titre que les espaces forestiers, la présence d'éléments de nature ordinaire sur la commune (vergers, jardins, haies, parcs, micro-boisements...) constitue **un enjeu transversal**.

Ces éléments sont disséminés sur le territoire communal et participent à la fois au **bon équilibre écologique** (espaces relais potentiel pour certaines espèces animales), **à la qualité paysagère** (cadre rural traditionnel notamment lié au meix lorrain), **à la lutte contre les risques et les nuisances** (transitions espaces agricoles/espaces urbains, limitation/ralentissement des écoulements d'eau, lutte contre les risques de retrait gonflement des argiles, effet protecteur face aux vents...).

La commune souhaite donc **identifier et protéger ces espaces** qui jouent donc un rôle important dans le cadre de vie local et dans le déplacement des espèces animales (Trame Verte et Bleue locale).

### **3. Gérer la ressource en eau**

La commune se caractérise par la présence de plusieurs cours d'eaux, notamment la rivière de la Chiers, marquée par la présence d'une zone humide. Celle-ci se trouve à l'aval du site industriel de Lorraine Tubes et constitue une zone importante d'un point de vue écologique, puisqu'elle marque une transition entre la Chiers « urbaine » (agglomération de Longwy) et la Chiers « rurale » (Longuyonnais).

La commune souhaite protéger cette zone ainsi que les abords des cours d'eaux (réguliers et intermittents) de toute forme d'urbanisation.

La commune intègre également la prise en compte des dysfonctionnements existants en matière d'écoulements des eaux pluviales par plusieurs mesures (préservation et création de haies, réseaux, limitation de l'imperméabilisation des sols, noues paysagères...).