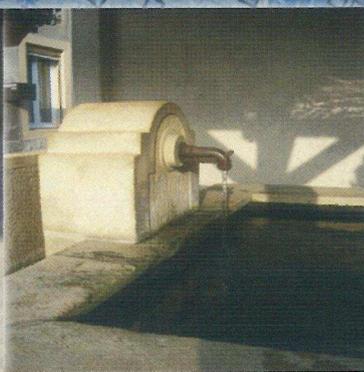


DEPARTEMENT DE LA MOSELLE  
VILLE DE WOIPPY

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE WOIPPY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU P.L.U

Notice de présentation



**WOIPPY**  
la dynamique!



# TABLE DES MATIERES

---

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
Rappel du contexte législatif.....	2
<b>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE WOIPPY .....</b>	<b>5</b>
Contexte communal .....	5
Situation du document d'urbanisme.....	5
L'objectif de la modification simplifiée .....	5
Eléments du PLU à modifier .....	6
<b>CHAPITRE N°1 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DES ARTICLES 6, 7 et 13 DE LA ZONE « 1AU » .....</b>	<b>7</b>
CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION.....	7
Objet de la modification .....	7
Eléments du PLU à modifier .....	7
LA MODIFICATION.....	7
<b>CHAPITRE N° 2 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DES ARTICLES 9 ET 10 DE LA ZONE « 1AU » .....</b>	<b>11</b>
CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION.....	11
Objet de la modification .....	11
Eléments du PLU à modifier .....	11
LA MODIFICATION.....	11
<b>CHAPITRE N° 3 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE L'ANNEXE 3 .....</b>	<b>13</b>
CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION.....	13
Objet de la modification .....	13
Eléments du PLU à modifier .....	13
LA MODIFICATION.....	13

# PREAMBULE

## Rappel du contexte législatif

### Article L123-13 du Code de l'Urbanisme

I. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

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.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III. Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

### NOTA:

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;

- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

## Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

**La procédure de modification est engagée à l'initiative** du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées** mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

### NOTA:

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;

- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

## Article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

I. En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, **le projet de modification peut, à l'initiative** du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du maire, être adopté selon une procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 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 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.

**NOTA:**

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;

- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

# **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE WOIPPY**

## **Contexte communal**

WOIPPY est une commune du département de la Moselle dans la région Lorraine. Elle est située au Nord-ouest de la préfecture de la Moselle, METZ, et fait partie de son agglomération (METZ Métropole). Son territoire se trouve au sein de l'unité géographique de la vallée de la Moselle, en rive gauche. Le ban communal est traversé à l'Est par l'A 31.

Son urbanisation s'est faite en plusieurs étapes. Tout d'abord le village, puis les installations industrielles. Enfin, la commune compte une grande part de logements sociaux construits durant les années soixante-dix sous la forme de barres et de tours.

## **Situation du document d'urbanisme**

La commune de WOIPPY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2004.

Ce PLU a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du maire en date du 15 février 2006 afin d'annexer le plan de prévention des risques d'inondations.

Après trois procédures de modification et une procédure de révision simplifiée, le PLU a été révisé de manière générale et approuvé par délibération du conseil municipal le 27 novembre 2009. Cette délibération a été annulée par le TA pour vice de forme et a fait l'objet d'une nouvelle approbation le 18 décembre 2013. Le document d'urbanisme de la Ville a également fait l'objet de trois modifications et une révision simplifiée.

La présente modification simplifiée est la première du PLU depuis son approbation initiale.

## **L'objectif de la modification simplifiée**

La présente modification simplifiée vise à faciliter l'implantation de quelques commerces de proximité dans une zone de renouvellement urbain (1AUa). En permettant un peu plus de souplesse quant à l'implantation des nouvelles cellules commerciales le long de l'Avenue de Thionville, cette modification simplifiée ne devra pas augmenter les droits à construire dans la zone.

Elle concerne les points suivants :

- Point n°1 : adaptations réglementaires des articles 6, 7 et 13 de la zone 1AU,
- Point n°2 : adaptations réglementaires des articles 9 et 10 de la zone 1AU,
- Point n°3 : adaptations réglementaires de l'annexe 3.

## **Éléments du PLU à modifier**

Cette modification nécessite la rectification des documents suivants du PLU actuellement opposable :

- Le règlement écrit.

**Nota :**

*Les chapitres traitant des ajustements réglementaires (règlement écrit) utilisent un code couleur.*

*Vous retrouverez en rouge les phrases à modifier ou à supprimer et en bleu les phrases modifiées ou nouvellement ajoutées.*

# CHAPITRE N°1

## ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

### DES ARTICLES 6, 7 et 13 DE LA ZONE « 1AU »

#### CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION

##### Objet de la modification

L'objectif de cette modification est d'introduire plus de souplesse quant à l'implantation des équipements, ouvrages publics et commerces de proximité.

##### Eléments du PLU à modifier

La modification envisagée concerne la rédaction des articles 6, 7 et 13 du règlement dans la zone 1AU.

#### LA MODIFICATION

##### Ancienne réglementation de l'Article 1AU. 6

##### Article 1AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

La façade avant des constructions principales édifiées dans cette zone se situera entre 0 et 5 mètres des voies et emprises publiques.

Lorsque la construction présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

##### Nouvelle réglementation de l'Article 1AU. 6

##### Article 1AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

La façade avant des constructions principales édifiées dans cette zone se situera entre 0 et 5 mètres des voies et emprises publiques.

Lorsque la construction présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

**Les règles de présent article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages publics, aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou concourant aux missions de services publics. Aussi, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions à usage commercial et à leurs dépendances prévues en zone 1AUa si leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou les paysages existants est assurée.**

### **Ancienne réglementation de l'Article 1AU. 7**

#### **Article 1AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale  $D=H/2$  de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

### **Nouvelle réglementation de l'Article 1AU. 7**

#### **Article 1AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale  $D=H/2$  de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

**Les règles de présent article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages publics, aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou concourant aux missions de services publics. Aussi, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions à usage commercial et à leurs dépendances prévues en zone 1AUa si leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou les paysages existants est assurée.**

### **Ancienne réglementation de l'Article 1AU. 13**

#### **Article 1AU. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations**

Les constructions et installations nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnement extérieur devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Nouvelle réglementation de l'Article 1AU. 13**

#### **Article 1AU. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations**

Les constructions et installations nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnement extérieur devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

**Les règles de présent article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages publics, aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou concourant aux missions de services publics. Aussi, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions à usage commercial et à leurs dépendances prévues en zone 1AUa si leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou les paysages existants est assurée.**

## **JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION**

Cette modification simplifiée n'a aucune incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle est tout à fait conforme à l'objectif 4 du PADD visant à accompagner les mutations du secteur situé le long de l'Avenue de Thionville. En fait, la cessation d'activités de certaines entreprises a permis de libérer des emprises foncières intéressantes et la Ville de Woippy a fait le choix de classer ces terrains en zone à urbaniser en vue de les préparer à de nouvelles occupations des sols.

La nouvelle rédaction des articles 1AU.6, 1AU.7 et 1AU.13 du PLU est en parfaite adéquation avec les objectifs et orientations du PADD qui cherchent à faire de la zone 1AUa une réelle zone de renouvellement urbain. Autrement dit, cette modification simplifiée permettant d'introduire plus de souplesse quant à l'implantation des équipements publics et des constructions à usage commercial ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

## **INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE**

Introduire plus de souplesse dans la rédaction des articles 1AU.6, 1AU.7 et 1AU.13 du PLU aura des effets positifs sur le paysage urbain. En fait, cette mesure permettra de mieux encadrer l'occupation des sols dans la zone 1AUa en proposant plusieurs possibilités d'implantation des équipements publics, ouvrages techniques et les cellules commerciales et permettre ainsi de réussir leur bonne intégration dans le paysage urbain existant.

# CHAPITRE N°2

## ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

### DES ARTICLES 9 ET 10 DE LA ZONE « 1AU »

#### CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION

##### Objet de la modification

L'objectif de cette modification est de densifier la zone 1AUa en permettant une emprise au sol de 60% pour les constructions à usage commercial tout en baissant leur hauteur à 9 mètres au lieu de 17 mètres.

##### Éléments du PLU à modifier

La modification envisagée concerne la rédaction des articles 1AU.9 et 1AU.10 du règlement dans la zone 1AU.

#### LA MODIFICATION

##### Ancienne réglementation de l'Article 1AU. 9

###### Article 1AU. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

##### Nouvelle réglementation de l'Article 1AU. 9

###### Article 1AU. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

**En zone 1AUa, l'emprise au sol peut être ramenée à 60% pour les constructions à usage commercial et leurs dépendances si leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou les paysages existants est assurée.**

**Les règles de présent article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages publics, aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou concourant aux missions de services publics.**

##### Ancienne réglementation de l'Article 1AU. 10

###### Article 1AU.10 - Hauteur maximum des constructions

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

Les règles de hauteur des Orientations Particulières d'Aménagement se substituent au présent article.

**Règles particulières au secteur 1AUa :** la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 17 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres en cas de dernier étage en attique. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 18 mètres du terrain fini à l'égout de toiture.

**Règles particulières au secteur 1AUb :** la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Nouvelle réglementation de l'Article 1AU. 10**

#### **Article 1AU.10 - Hauteur maximum des constructions**

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

Les règles de hauteur des Orientations Particulières d'Aménagement se substituent au présent article.

**Règles particulières au secteur 1AUa :** la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 17 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres en cas de dernier étage en attique. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 18 mètres du terrain fini à l'égout de toiture.

**Quant aux constructions destinées à usage commercial, leur hauteur maximum ne devra pas excéder 9 m à l'égout de toiture.**

**Règles particulières au secteur 1AUb :** la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION**

La modification projetée ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. À ce titre, aucun objectif et aucune orientation du PADD ne sont en contradiction avec la modification des articles 9 et 10 de la zone 1AU.

La Ville de Woippy souhaite accueillir quelques enseignes commerciales dans ce secteur de renouvellement urbain (zone 1AUa) et doter ainsi ce nouveau quartier de ses propres commerces de proximité.

## **INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE**

Cette modification devra permettre de doter ce secteur en plein mutation urbaine de quelques commerces de proximité tout en privilégiant la qualité architecturale et la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Favoriser l'implantation de nouvelles structures commerciales en zone 1AUa ne pourra que contribuer à la requalification de ce site et assurer son intégration dans un projet d'aménagement global et plus cohérent.

# CHAPITRE N°3

## ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE L'ANNEXE 3

### CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION

#### Objet de la modification

L'objectif de cette modification est d'introduire plus de souplesse quant à l'implantation des équipements, ouvrages publics et commerces de proximité.

#### Eléments du PLU à modifier

La modification envisagée concerne la rédaction de l'annexe 3 du PLU en y insérant la mention suivante :

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages publics, aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou concourant aux missions de services publics. Aussi, elles ne s'appliquent pas aux constructions à usage commercial et à leurs dépendances prévues en zone 1AUa si leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou les paysages existants est assurée.

### LA MODIFICATION

#### Ancienne rédaction de l'Annexe 3

#### AVENUE DE THIONVILLE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

---

L'idée est de développer un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères visant à garantir une certaine cohérence architecturale le long de l'Avenue de Thionville.

#### 1. Architecture

---

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions projetées sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, au site ou au paysage urbain notamment en ce qui concerne le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

Les constructions modulaires ou modulables de type Algeco sont interdites. Elles peuvent être tolérées pour les installations de chantier et doivent être démontés à l'achèvement des travaux.

- **Murs et façades**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit.

Les façades des murs destinés à être enduits (y compris les murs de clôture) seront enduites au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.

- **Entrées**

La mise en valeur des entrées des constructions est vivement recommandée.

- **Soubassements**

Lorsque les Rez-de-Chaussée des constructions ne sont pas aménagés pour accueillir des cellules commerciales, les soubassements pourront être distingués s'ils font partie de l'écriture architecturale du bâtiment.

- **Façades principales**

Les encadrements et les ouvrages de pierre de taille devront faire l'objet d'un traitement particulier garantissant leur mise en valeur. Les façades principales, ou une partie de celles-ci, devront bénéficier d'un habillage en bois (recours au bardage bois) de préférence naturel.

- **La toiture**

Matière : tuiles en terre cuite

Couleur : rouge vieilli

- **Polychromie**

Un contraste de deux enduits avec un soubassement un peu plus foncé est autorisé. Il faut veiller à ce qu'il y ait une harmonie entre la construction, les enduits et la coloration des ouvrages secondaires s'ils ne sont pas de la même teinte que la construction principale. L'ensemble doit s'insérer de façon agréable dans son environnement. Le choix des couleurs doit se faire en respectant le nuancier de la commune. En cas de recours à deux ou plusieurs teintes, une hiérarchie des couleurs est à respecter afin de mettre en valeur les façades ou les éléments les plus nobles qui les composent.

## 2. Implantation des constructions

---

- **Constructions principales**

Lorsqu' il existe une continuité bâtie, les façades des nouvelles constructions devront se situer dans l'alignement défini par le groupe de bâtiments voisins.

Lorsqu'aucune continuité bâtie n'est constatée, les façades avant des nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 m minimum des limites de l'emplacement réservé destiné à la requalification de l'Avenue de Thionville.

- **Annexes**

Des abris de jardin sont autorisés uniquement pour les maisons individuelles. Ils devront être implantés derrière les maisons et ne devront pas être visibles de la voie publique. (Voir document graphique relatif à l'implantation des abris en annexe du PLU).

## 3. Les liaisons entre l'espace public et l'espace privé

---

Les liaisons entre l'espace public et l'espace privé doivent faire l'objet d'un traitement bien soigné. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Service Urbanisme de la Ville pour étudier ensemble le traitement desdites liaisons.

**AVENUE DE THIONVILLE**  
**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

---

L'idée est de développer un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères visant à garantir une certaine cohérence architecturale le long de l'Avenue de Thionville.

#### **4. Architecture**

---

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions projetées sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, au site ou au paysage urbain notamment en ce qui concerne le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

Les constructions modulaires ou modulables de type Algeco sont interdites. Elles peuvent être tolérées pour les installations de chantier et doivent être démontés à l'achèvement des travaux.

- **Murs et façades**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit.

Les façades des murs destinés à être enduits (y compris les murs de clôture) seront enduites au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.

- **Entrées**

La mise en valeur des entrées des constructions est vivement recommandée.

- **Soubassements**

Lorsque les Rez-de-Chaussée des constructions ne sont pas aménagés pour accueillir des cellules commerciales, les soubassements pourront être distingués s'ils font partie de l'écriture architecturale du bâtiment.

- **Façades principales**

Les encadrements et les ouvrages de pierre de taille devront faire l'objet d'un traitement particulier garantissant leur mise en valeur. Les façades principales, ou une partie de celles-ci, devront bénéficier d'un habillage en bois (recours au bardage bois) de préférence naturel.

- **La toiture**

Matière : tuiles en terre cuite

Couleur : rouge vieilli

- **Polychromie**

Un contraste de deux enduits avec un soubassement un peu plus foncé est autorisé. Il faut veiller à ce qu'il y ait une harmonie entre la construction, les enduits et la coloration des ouvrages secondaires s'ils ne sont pas de la même teinte que la construction principale. L'ensemble doit s'insérer de façon agréable dans son environnement.

Le choix des couleurs doit se faire en respectant le nuancier de la commune. En cas de recours à deux ou plusieurs teintes, une hiérarchie des couleurs est à respecter afin de mettre en valeur les façades ou les éléments les plus nobles qui les composent.

## **5. Implantation des constructions**

---

- **Constructions principales**

Lorsqu' il existe une continuité bâtie, les façades des nouvelles constructions devront se situer dans l'alignement défini par le groupe de bâtiments voisins.

Lorsqu'aucune continuité bâtie n'est constatée, les façades avant des nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 m minimum des limites de l'emplacement réservé destiné à la requalification de l'Avenue de Thionville.

**Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages publics, aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou concourant aux missions de services publics.**

**Aussi, elles ne s'appliquent pas aux constructions à usage commercial et à leurs dépendances prévues en zone 1AUa si leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou les paysages existants est assurée.**

- **Annexes**

Des abris de jardin sont autorisés uniquement pour les maisons individuelles. Ils devront être implantés derrière les maisons et ne devront pas être visibles de la voie publique. (Voir document graphique relatif à l'implantation des abris en annexe du PLU).

## **6. Les liaisons entre l'espace public et l'espace privé**

---

Les liaisons entre l'espace public et l'espace privé doivent faire l'objet d'un traitement bien soigné. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Service Urbanisme de la Ville pour étudier ensemble le traitement desdites liaisons.

## **JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION**

La modification projetée ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. À ce titre, aucun objectif et aucune orientation du PADD ne sont en contradiction avec la nouvelle rédaction de l'annexe en question.

La Ville de Woippy souhaite accueillir quelques enseignes commerciales dans ce secteur de renouvellement urbain (zone 1AUa) et doter ainsi ce nouveau quartier de ses propres commerces de proximité.

## **INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE**

Cette modification devra permettre de doter ce secteur en plein mutation urbaine de quelques commerces de proximité tout en privilégiant la qualité architecturale et la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Favoriser l'implantation de nouvelles structures commerciales en zone 1AUa ne pourra que contribuer à la requalification de ce site et assurer son intégration dans un projet d'aménagement global et plus cohérent.