Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com

Approbation de la modification N° 5 du PLU
DCM du 19 octobre 2015

Approbation de la dernière révision
DCM du 18 décembre 2013
Approbation initiale
DCM du 24 juin 2004

1

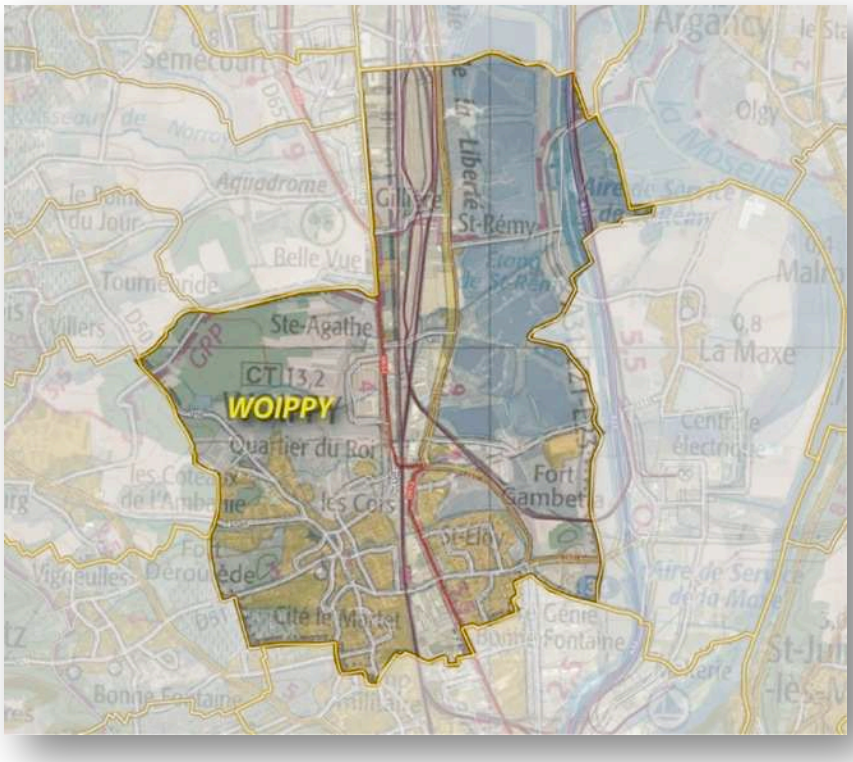
Notice Explicative

Modification du Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE WOIPPY

Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE WOIPPY

NOTE DE PRESENTATION



RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Article L123-13-1

« 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, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

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 aux I et 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.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de Woippy a été approuvé le 24 juin 2004. Il a également fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 novembre 2009 qui a été annulée par le tribunal administratif pour vice de forme. Une nouvelle délibération approuve la révision le 18 décembre 2013. Enfin, il a été modifié 4 fois dont la dernière a été approuvée en décembre 2013 et a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 23 mai 2013.

Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la vallée de la Moselle a été prescrit le 23 décembre 2003 et approuvé le 28 Juin 2005.

Le droit de préemption urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010 sur toute l'étendue de zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé le 27 novembre 2009.

Le PLU est actuellement en cours de révision.

La modification porte sur les points suivants :

Classement en zone 1AU d'une partie de la zone 2AU entre les lieux-dits la Pirchotte et Sainte-Adèle.

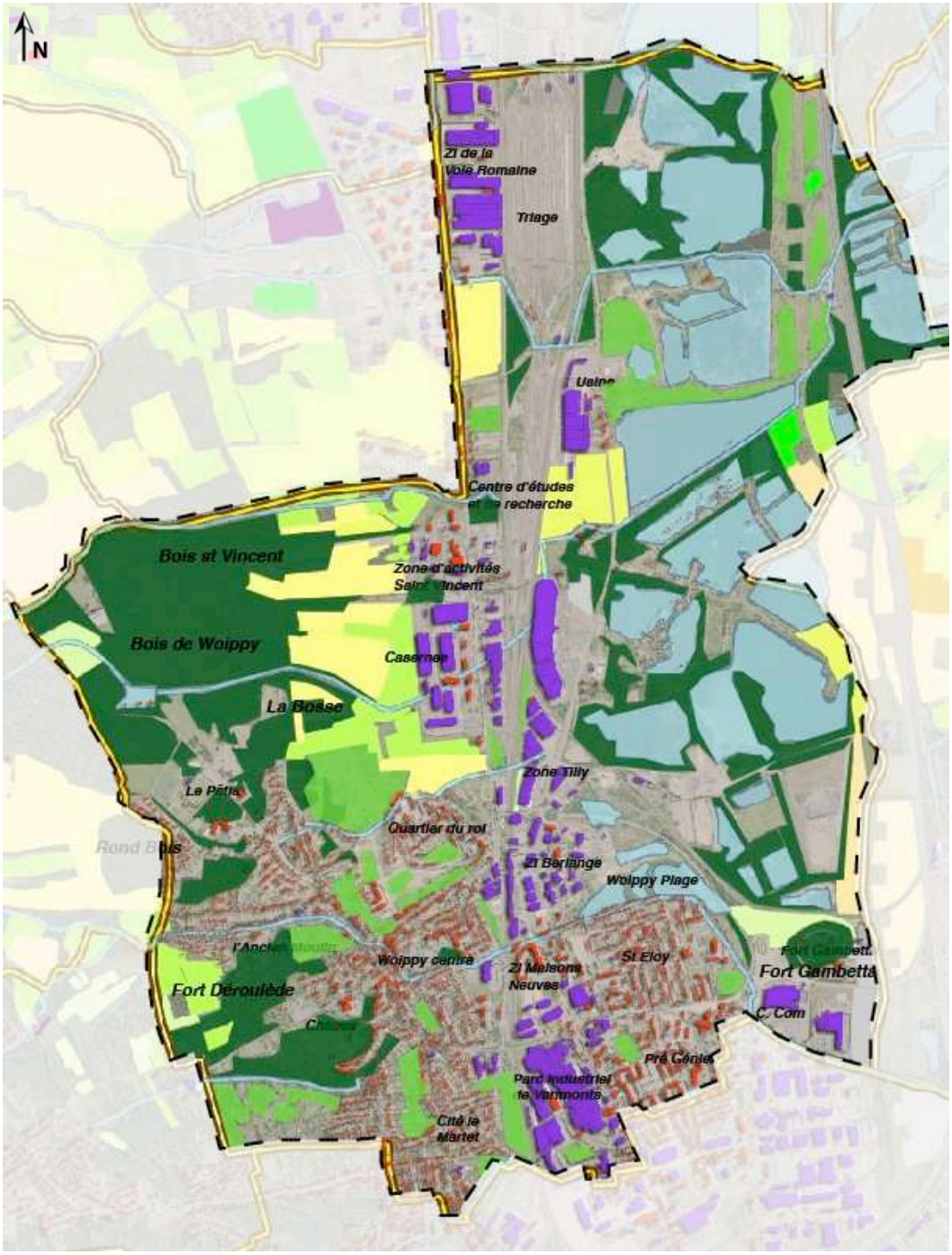
Les modifications présentées ne portent pas atteinte à l'économie générale du *PADD.*

DISPOSITIONS MODIFICATIVES RETENUES

Les modifications envisagées concernent les pièces du PLU suivantes :

. La présente notice
. Orientation d'Aménagement et de Programmation
. Plan de zonage à l'échelle 1/ 2 000.
. Plan de zonage à l'échelle 1/ 5 000.
. Règlement.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE



Carte réalisée sur la base de Géoportail

bâtiment d'activités

Forêt et boisements

bâtiment d'habitat

Vergers

Hydrographie

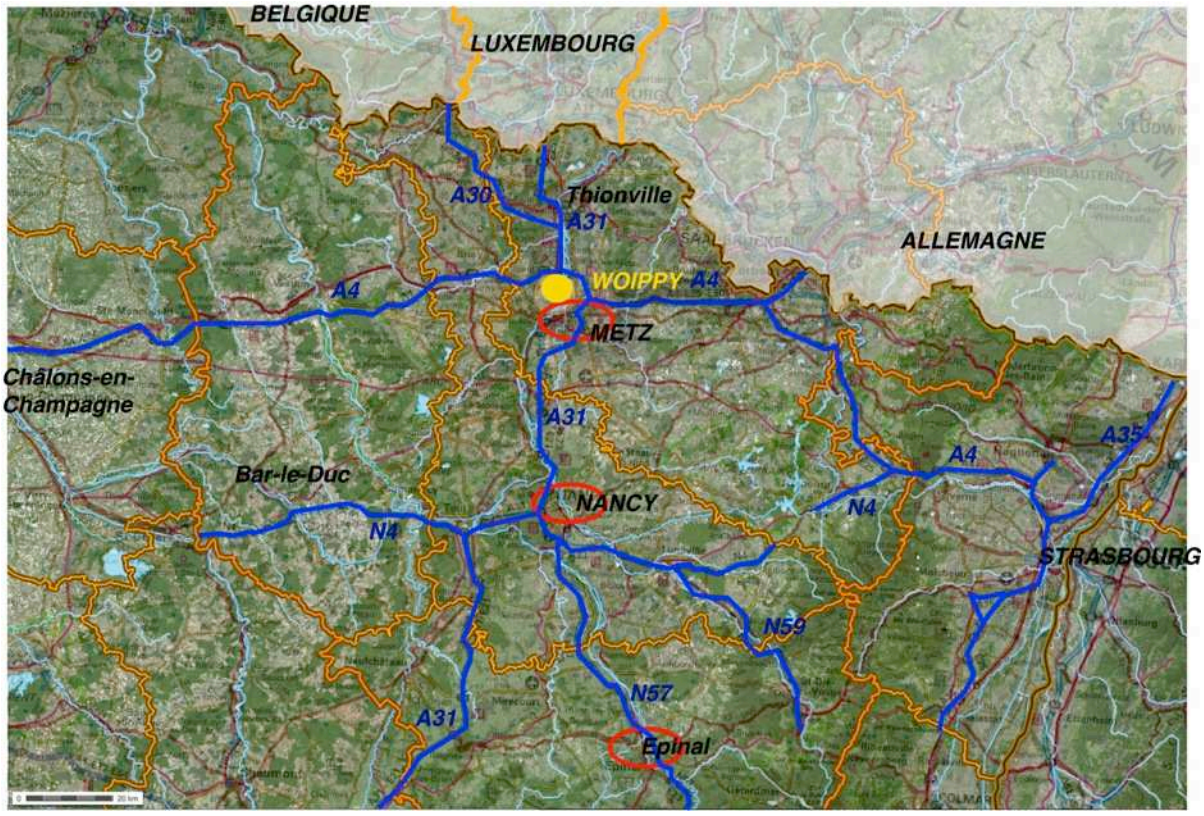
Agriculture

1.1. Situation de la commune

Woippy est une commune de la région Lorraine dans le département de la Moselle.
La commune se situe sur la rive gauche de la Moselle, au nord de l'agglomération messine.
Elle compte 13 079 habitants en 2011.
Le ban communal couvre une surface de 1459 ha.

Woippy est implantée à un croisement entre des axes Nord-Sud entre la Lorraine et le Luxembourg et Est-Ouest entre la France et l'Allemagne.
Ainsi, la commune dispose d'une excellente desserte: le canal, l'autoroute A 31, la voie ferrée et plus ancienne, la route départementale (RD 652) en partie transformée en voie rapide urbaine (VR 52 au nord de Maizières-les-Metz et la RD 953).

Woippy se confond au sud avec les extensions de Metz sur la rive gauche tandis que le territoire communal s'ouvre au nord-ouest vers une plaine agricole bordée des coteaux boisés et à l'est vers une série d'étangs et d'anciennes gravières liées au cours de la Moselle.



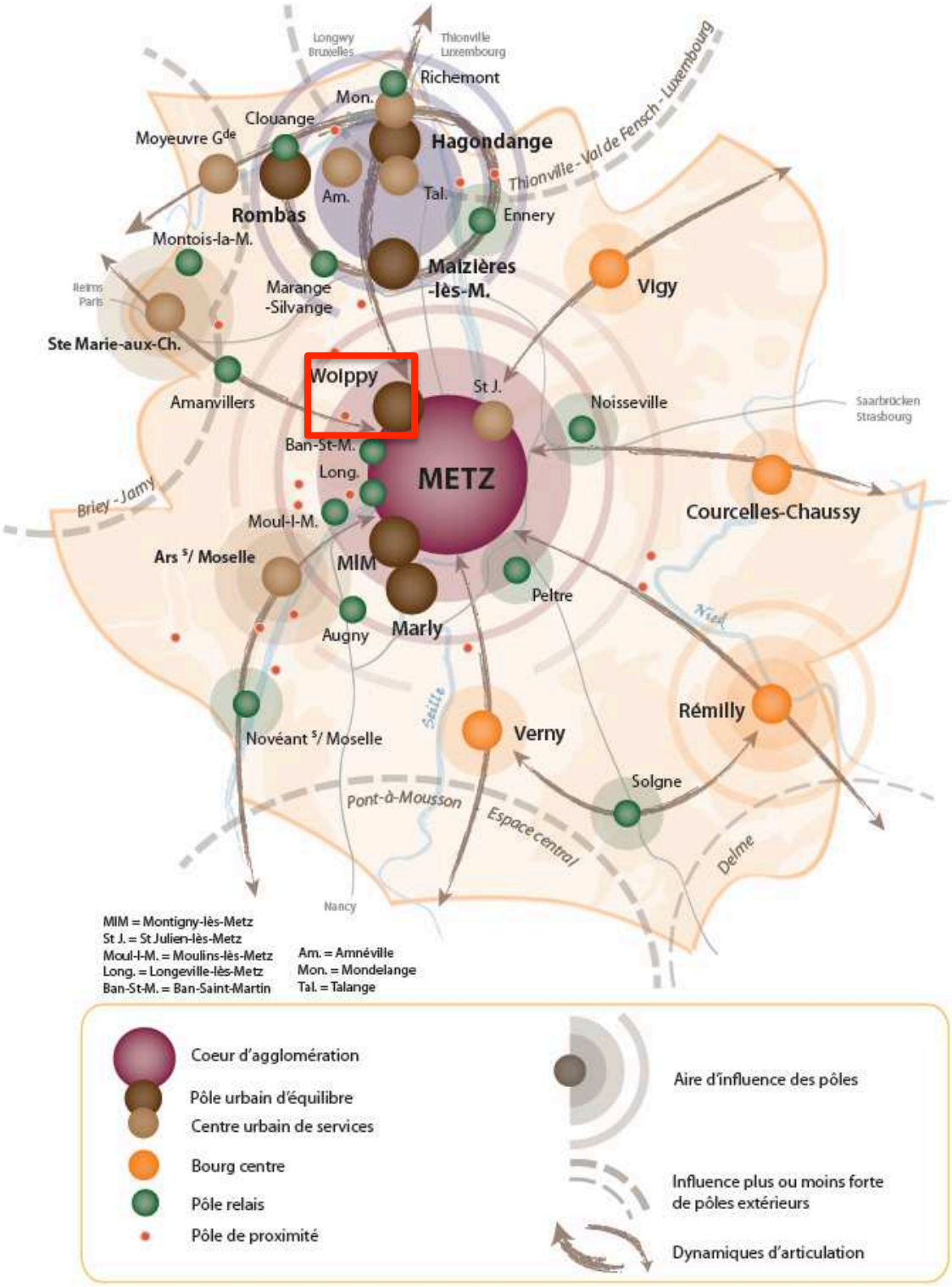
Plan de situation

Woippy dépend de la Communauté d'Agglomération de Metz métropole qui regroupe 44 communes pour 235 000 habitants.

La commune est également couverte par le SCoT de l'Agglomération messine (SCOTAM) approuvé le 20 novembre 2014.
Dans le SCoT, Woippy apparaît comme **pôle urbain d'équilibre.**

CARTE N° 4

L'armature urbaine du territoire du SCoTAM



Extrait du PADD du SCoTAM

1.2. Structure de la commune

La commune de Woippy a la particularité d'être traversée par de grandes ruptures et axes d'orientations nord-sud marquant très fortement le paysage. Il s'agit principalement de la voie ferrée et de sa gare de triage, doublée parallèlement par de la RD 652 et RD 953 (route de Thionville). L'A31 traverse l'extrême est selon le même axe.

Au sud, Woippy se confond avec les extensions de Metz.
Le territoire communal s'ouvre au nord-ouest vers une plaine agricole bordée des coteaux boisés et à l'est vers une série d'étangs et d'anciennes gravières liées au cours de la Moselle.
Ainsi, Woippy présente des paysages très diversifiés, à la limite de l'agglomération messine, entre un monde urbain et un monde rural, une urbanisation très diversifiée selon les quartiers, des paysages très vallonnés à l'ouest et peu marqués à l'est.

Les entités paysagères sont représentées sur la carte ci-après.

Elles sont schématisées sous forme de 8 grandes spécificités :

1 – L'est de la commune occupé par la **zone des étangs et gravières** : Le paysage des étangs est en contraste fort avec l'urbanisation de Woippy tout en l'effleurant par endroit. Il occupe toute la partie est de la commune. Si la D 953 doublée par la gare de triage séparent l'urbanisation du nord de la commune de la zone des étangs, le plan d'eau le plus au sud rejoint le quartier St Eloy, comme une charnière naturelle entourée de verdure.

2 – Les coteaux boisés à l'ouest : Alors que l'est de la commune est peu marquée par le relief, sa partie ouest contraste par des coteaux boisés surplombant le paysage.
La cote marque une limite d'urbanisation, quelques quartiers venant s'implanter au cœur de la végétation.
Woippy adopte alors un côté très bucolique et amorce les paysages des communes voisines plus rurales de l'ouest.

3 – Woippy centre : Woippy centre se caractérise par une architecture lorraine traditionnelle. L'eau fait partie intégrante du paysage urbain. L'implantation s'est faite sur l'amorce des coteaux. Le réseau viaire est assez sinueux et certaines venelles viennent compléter les liaisons principales.

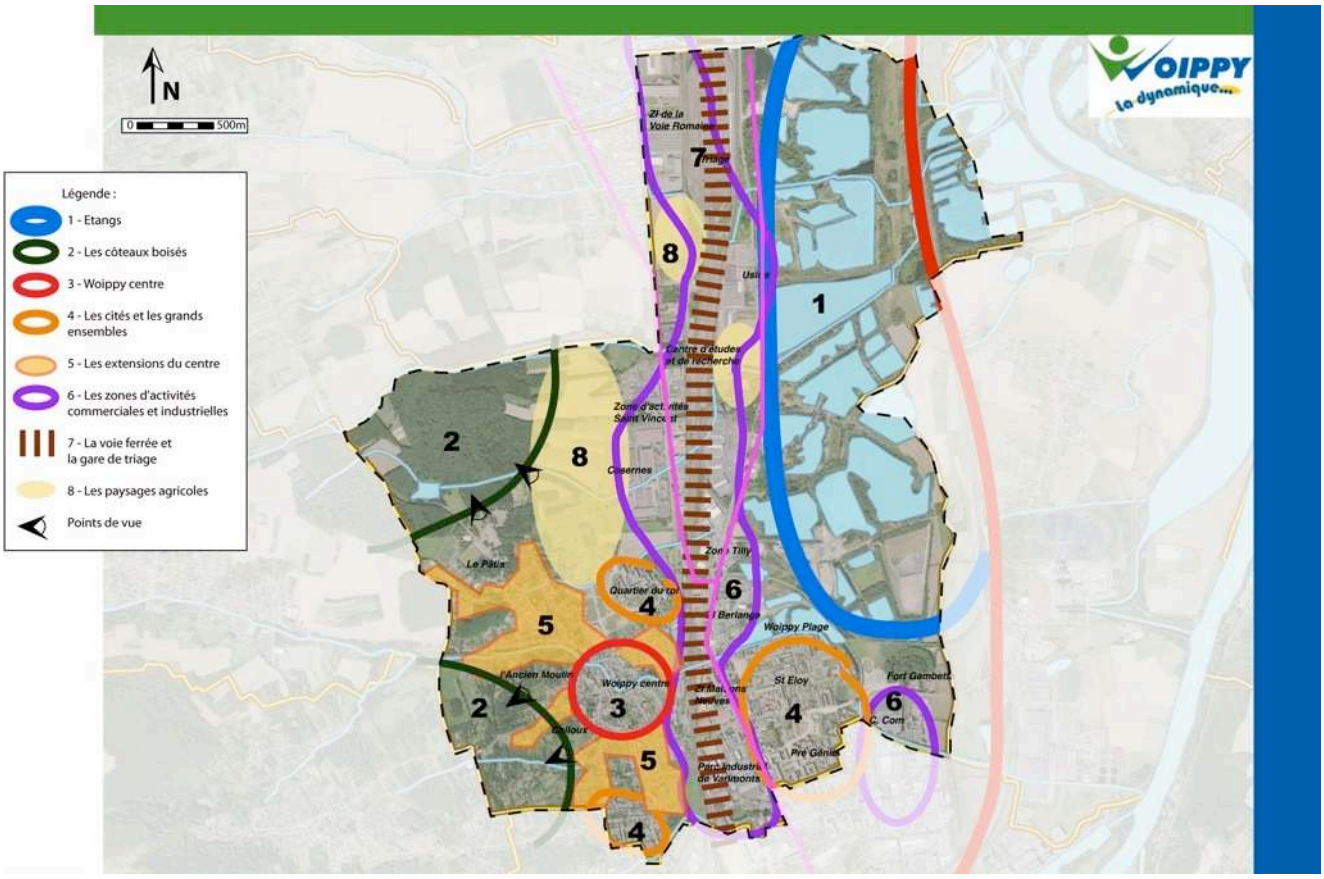
4 – Les quartiers des cités et grands ensembles :
- Pré Génie et Saint Eloy Ces quartiers sont implantés au sud-est de la commune. Ils apparaissent coupés du reste de Woippy par la voie ferrée, qui crée une rupture importante tant en terme de barrage visuel qu'en terme de déplacements vers le centre. Ces quartiers sont en pleine mutation. Ils sont aujourd'hui l'objet d'une rénovation urbaine importante qui a notamment intégré le Mettis et qui permet un nouveau souffle au quartier et une réelle requalification.
- Le Quartier du Roi : Au nord de la rue Henry de Ladonchamps, et au-delà des maisons qui la bordent, la cité du quartier du Roi est un groupe de logements HLM d'une ancienne cité SNCF isolée et enclavée. Le quartier est aujourd'hui en pleine mutation et de nouvelles constructions viennent s'égrenner dans le paysage.
- Cité le Martet et 4 Bornes : Au sud, l'urbanisation rassemble villas et pavillons alignés le long des voies, petits lotissements (15 à 20 maisons), cités ouvrières et logements sociaux qui finissent par se mêler aux faubourgs de Metz. L'ensemble apparaît très structuré par un réseau viaire rectiligne et une hiérarchisation des constructions.

5 – Les extensions : Les extensions du centre présentent des caractéristiques très différentes des grands quartiers cités précédemment. Comme dans le centre, l'eau y joue un rôle important. Alors que certains quartiers présentent des configurations de lotissements courantes, la majorité des quartiers sont qualitatifs, marqués par la topographie et la présence de vergers qui leur confèrent un véritable atout.

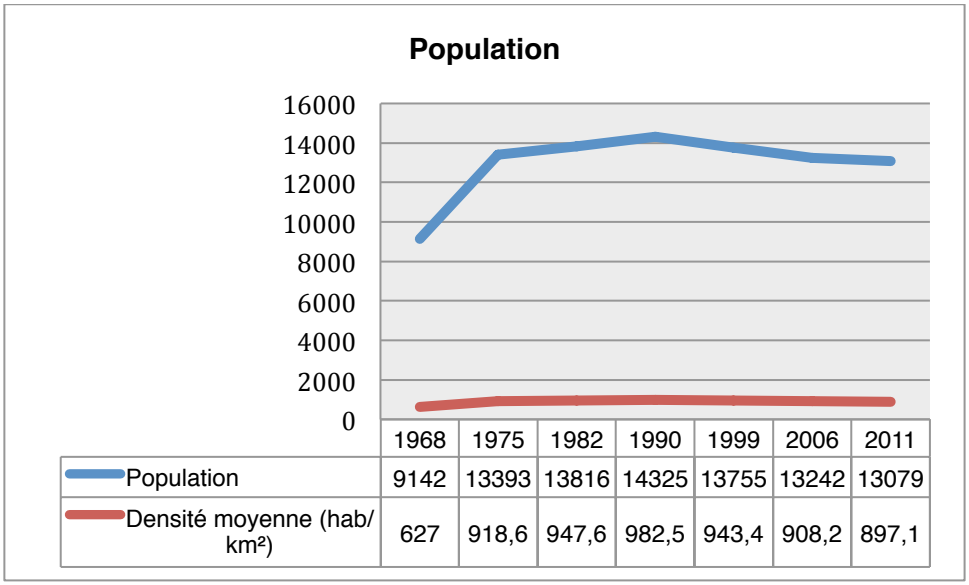
6 – Les zones d'activités commerciales et industrielles : Les activités occupent une part importante de l'urbanisation de la commune. Elles sont implantées principalement selon l'axe nord/sud marqué par la voie ferrée.

7 – La voie ferrée et la gare de triage : L'importance du faisceau ferroviaire crée au milieu de la commune une coupure importante qui n'est franchie qu'en quatre points distants d'un peu plus d'1 km

8 – Les zones agricoles : Quelques ouvertures, notamment au nord de la commune permettent de percevoir le paysage agricole qui reste cependant peu présent sur le territoire communal et s'installe principalement entre l'urbanisation et les coteaux boisés.



1.3. Evolution de la population et de l'emploi



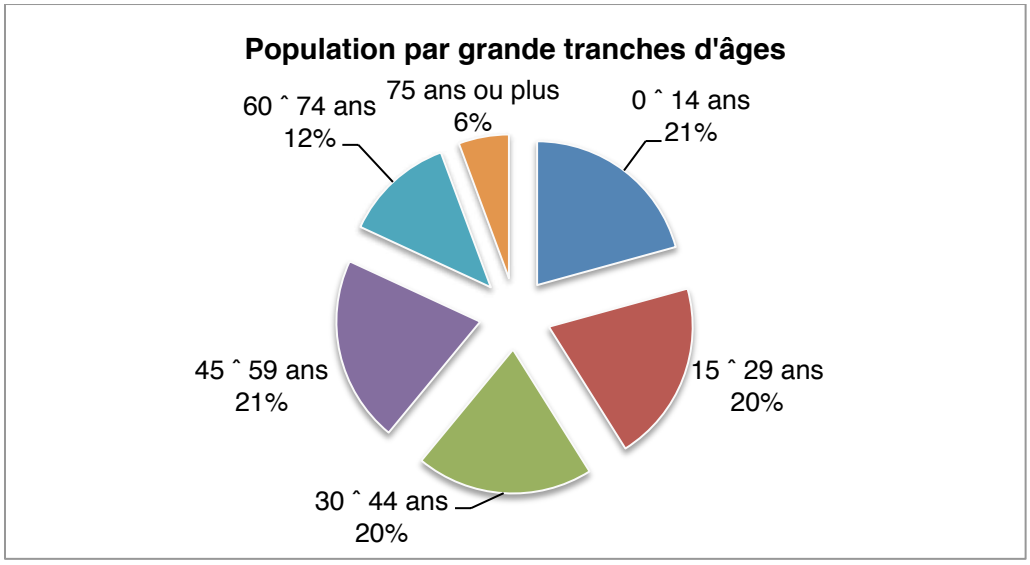
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	9142	13393	13816	14325	13755	13242	13079
Densité moyenne (hab/km²)	627	918,6	947,6	982,5	943,4	908,2	897,1

Evolution de la population de Woippy
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Les données du recensement des populations de 2011 montre une légère diminution de la population même si on a pu assister à une stabilisation depuis 1975 (léger pic en 1990 qui a permis de passer la barre de 14000 habitants).

C'est dans les années 60 que le vrai « boum » s'opère avec la construction de la gare de triage et ouvertures d'usines et, en parallèle, les quartiers de St Eloy et quartier du Roi.
Entre 1962 et 1968, la commune a connu un solde migratoire de 4265 habitants. De 1945 à 1990 la population est multipliée par 7.

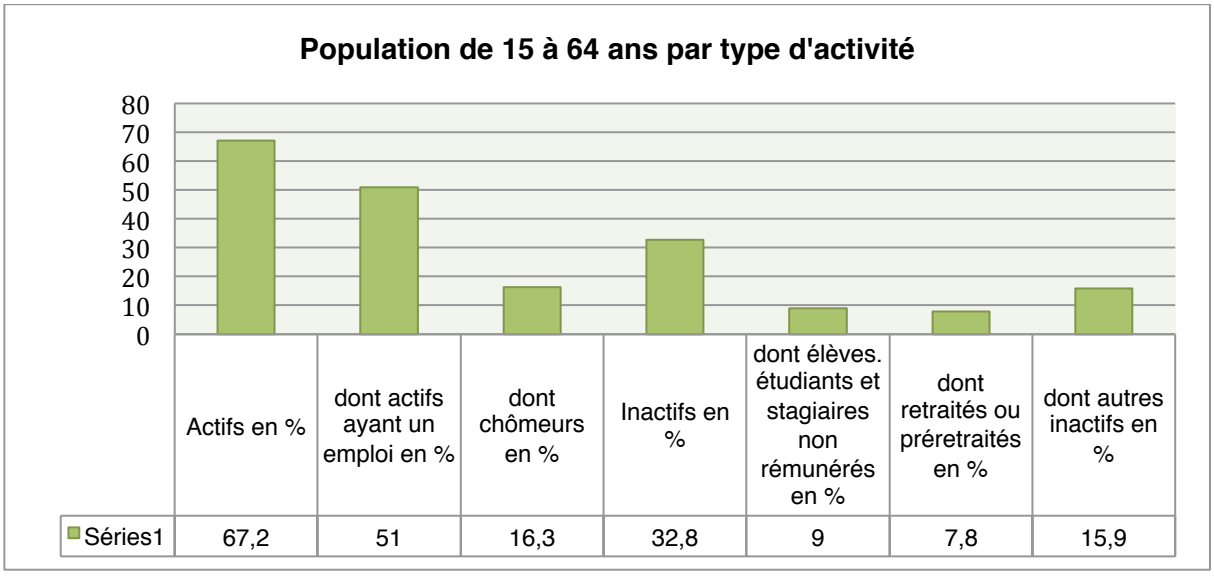
La densité moyenne suit naturellement cette courbe.



Sources : Insee, RP2011 exploitations principales.

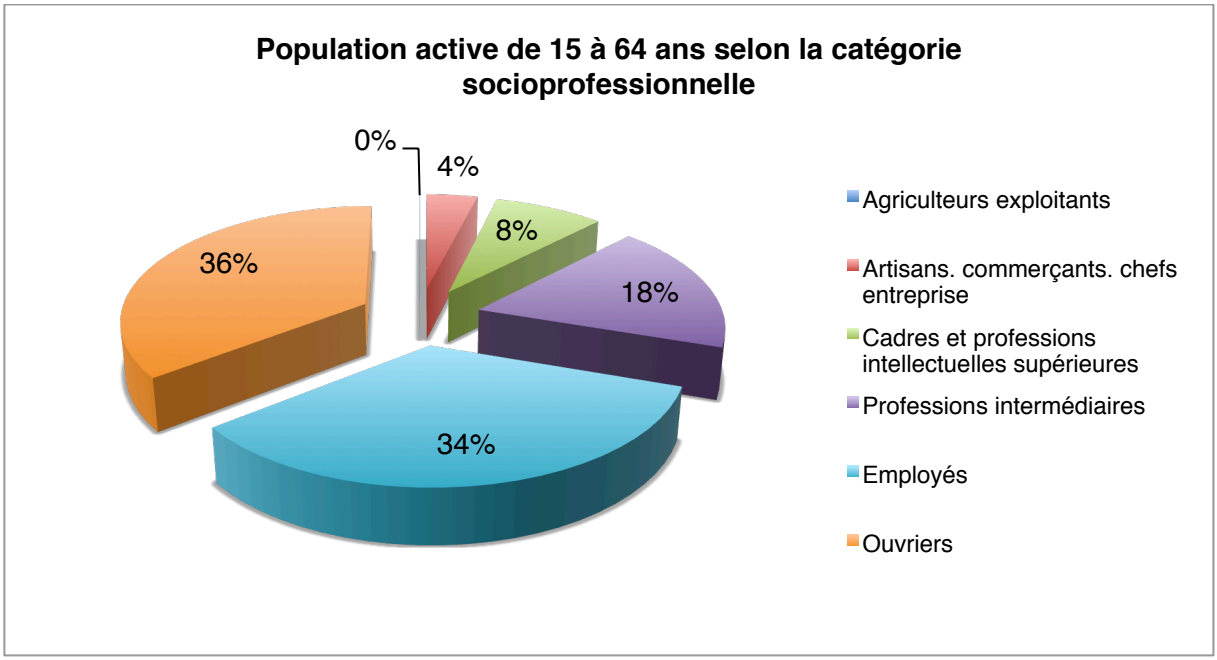
La population des moins de 30 ans représente 41 % de la population. Les 30-60 ans représentent également 41%. Les plus de 60 ans sont 18% de la population.
En comparaison avec l'agglomération, Woippy a une population assez jeune.

L'ensemble des équipements scolaires et sportifs de la commune en sont représentatifs.



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Les actifs représentent 67,2 % des 15-64 ans en 2011. Parmi eux, 16,3 % sont chômeurs. Ce pourcentage a augmenté, étant de 13,9% en 2006.
En comparaison sur l'agglomération, si les actifs représentent 70%, les chômeurs parmi eux représentent 9,6% des 15-64 ans.
Le taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans est de 24,2% en 2011. Il touche fortement les 15-24 ans.

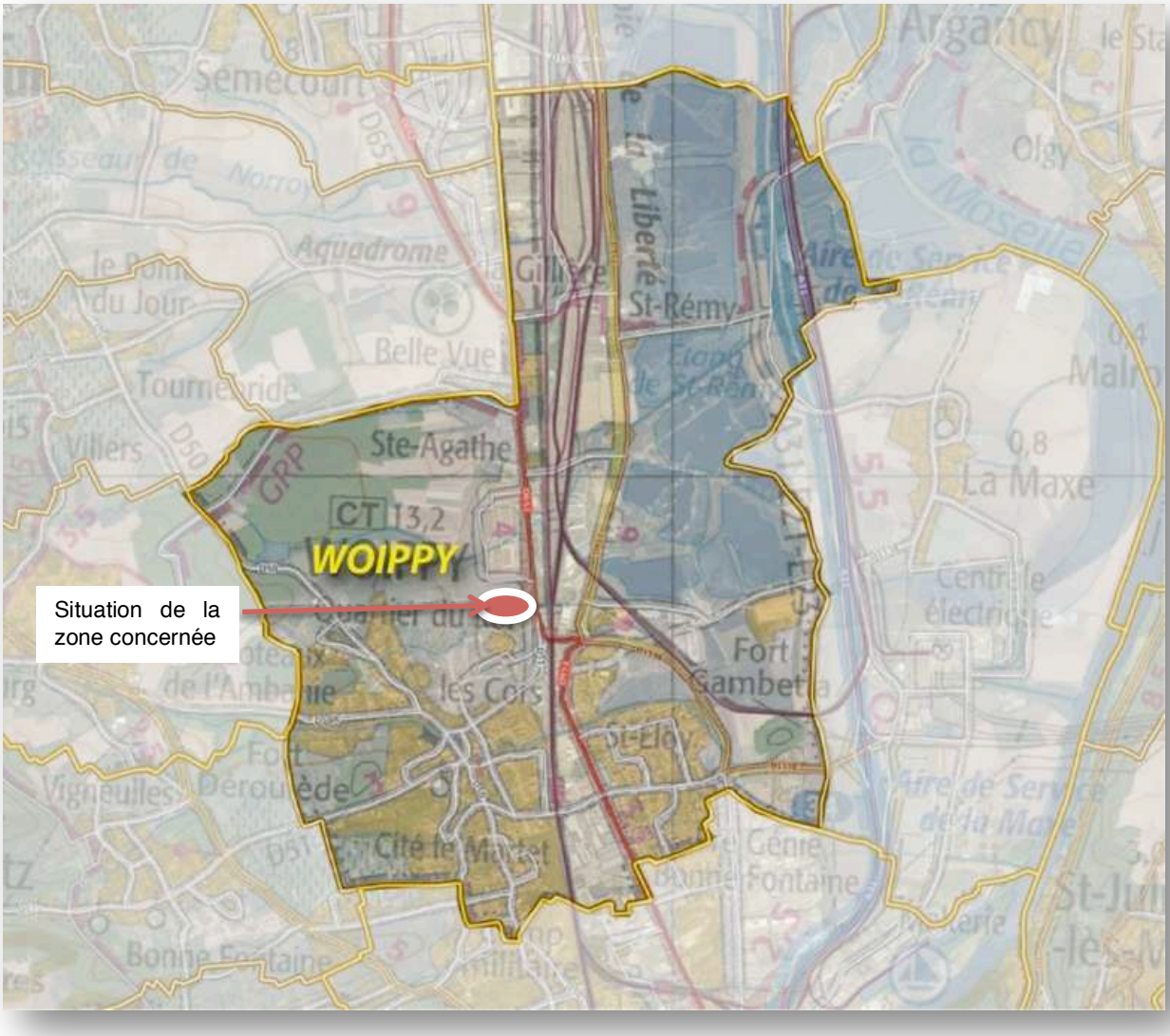


Sources : Insee RP2011 exploitations complémentaires.

Les employés et ouvriers représentent 70% de la population active des 15-64 ans.
Ce chiffre est représentatif du passé et présent industriel et ouvrier de la commune.

2. MODIFICATIONS DE ZONAGE

2.1. Caractéristiques de la zone

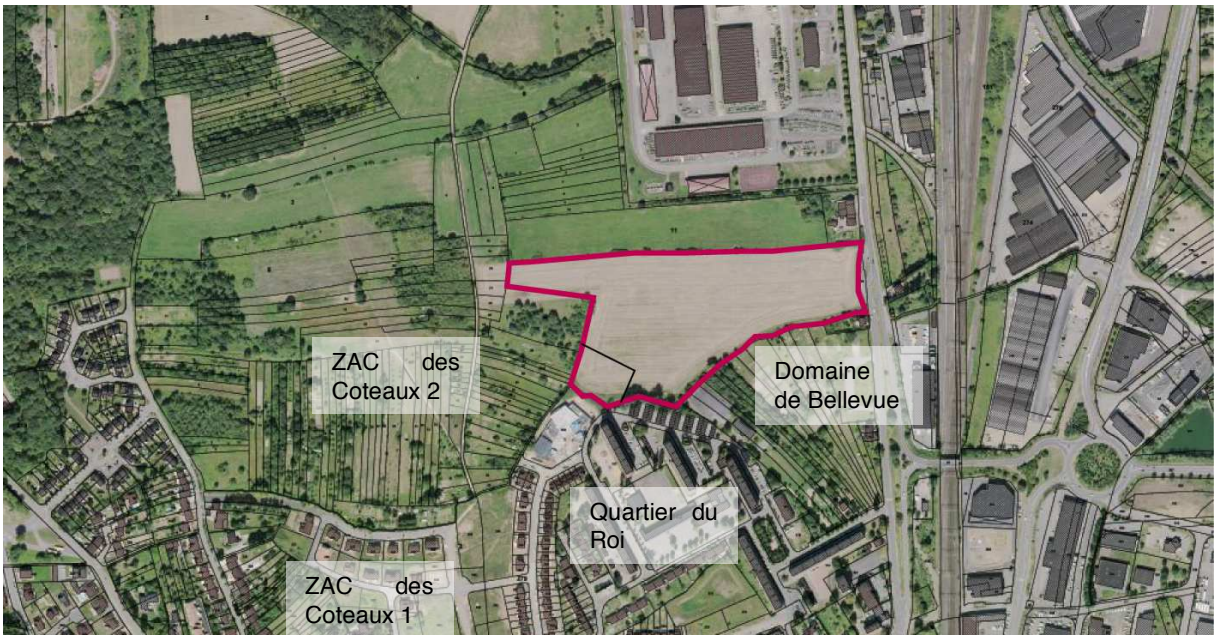


La zone concernée est située le long de la route de Rombas et classée aujourd'hui 2AU dans le PLU actuel. Elle représente une surface de 5,7 ha répartis sur les parcelles n° 39 et n°40.

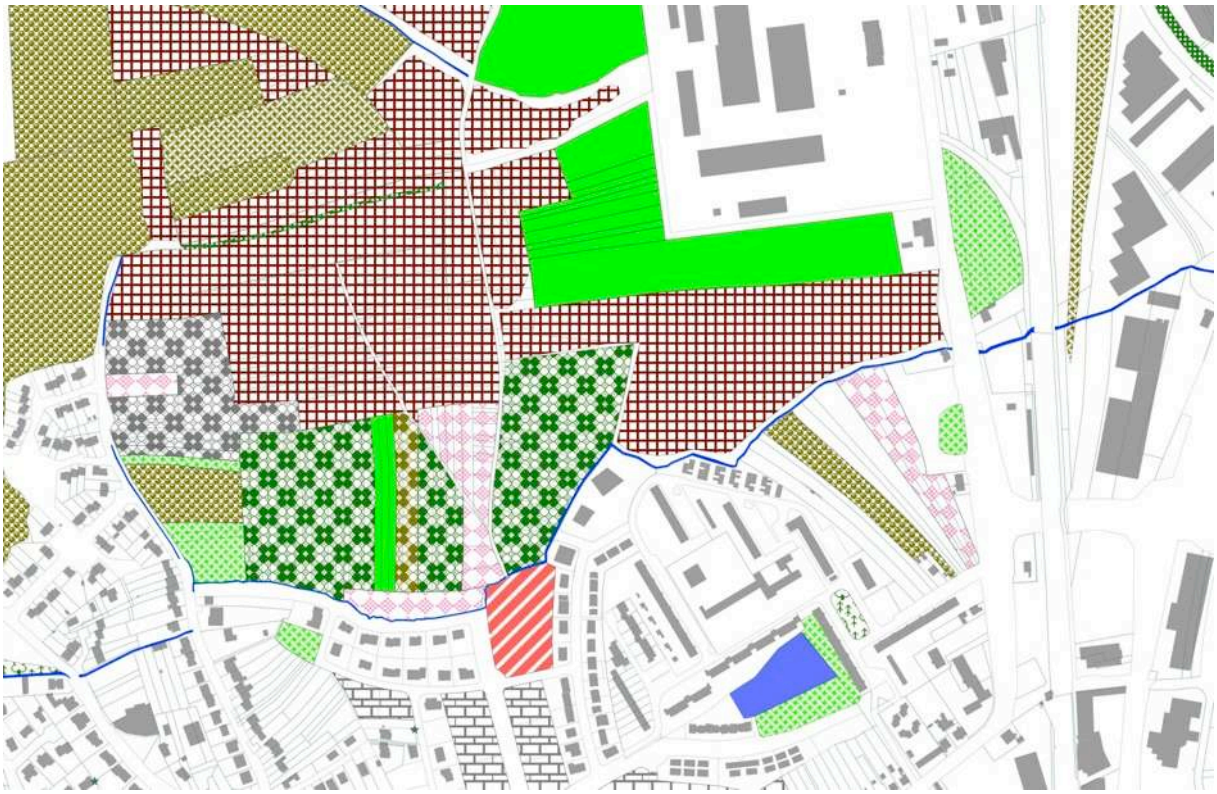
Elle est adjacente d'une zone 1AU.b située au sud, sur laquelle un permis a été déposé pour 109 logements (Domaine de Bellevue) et une zone 1AU (la ZAC des Coteaux 2) à l'ouest prochainement urbanisée.
Elle est longée au sud par le ruisseau de la Fontenotte et sa ripisylve.

Le site n'est pas concerné par le risque d'inondation.

Le but de la modification est de reclasser une partie de cette zone en 1AU.

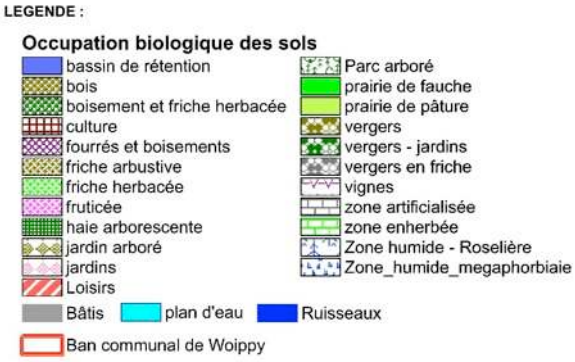


Cette extension de l'urbanisation vient s'insérer dans le prolongement d'un projet en cours au quartier du Roi : Le Domaine de Bellevue et dans le prolongement de la ZAC des Coteaux 2.



2.2. Occupation actuelle

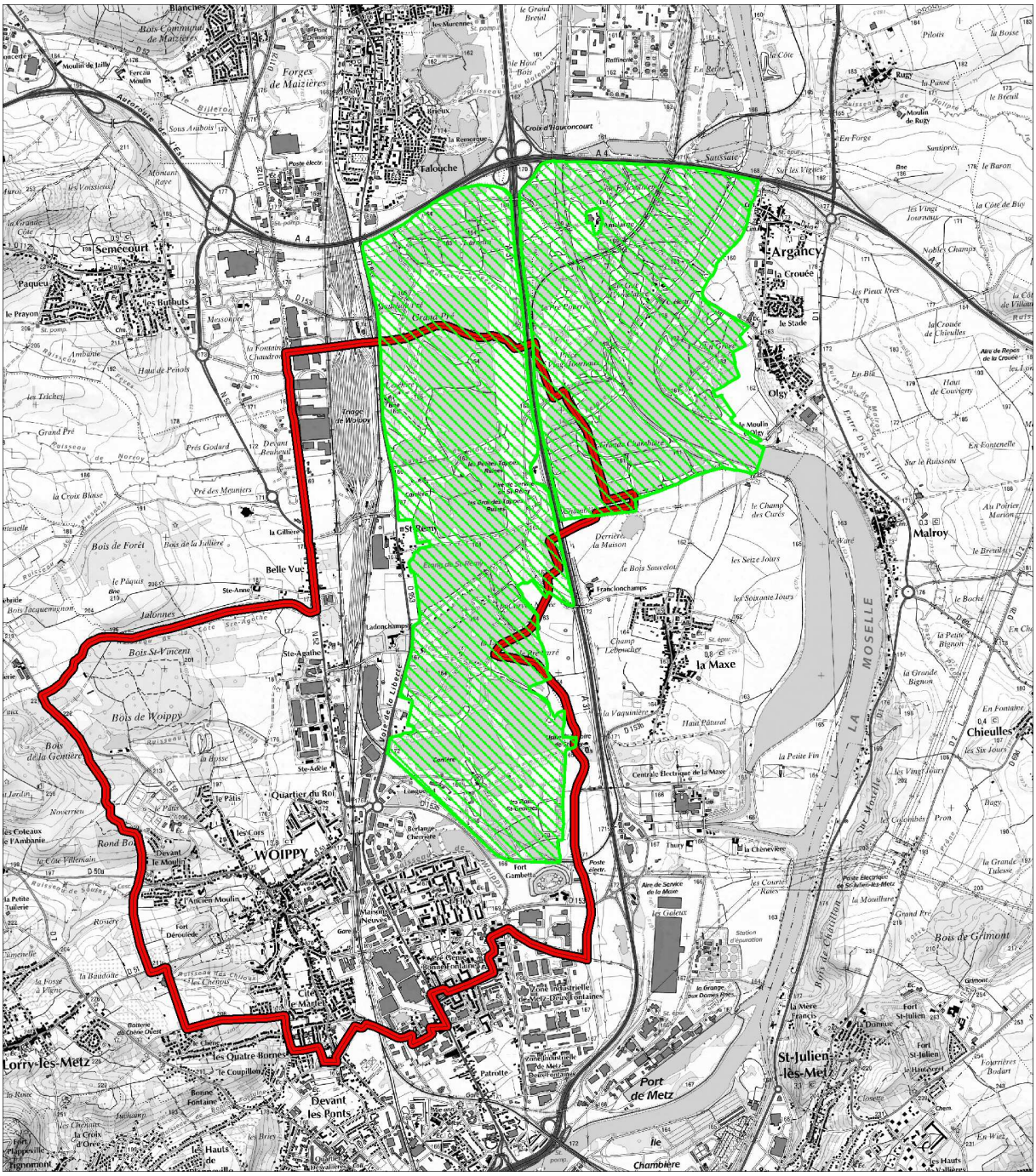
Carte de l'occupation biologique des sols (Réalisée par Ecolor)



Le secteur concerné est aujourd'hui cultivé. Des haies et massifs le bordent, notamment la ripisylve du ruisseau en partie sud.
Une ligne EDF traverse la partie nord.

Vue depuis la route de Rombas

2.3. Zones naturelles protégées

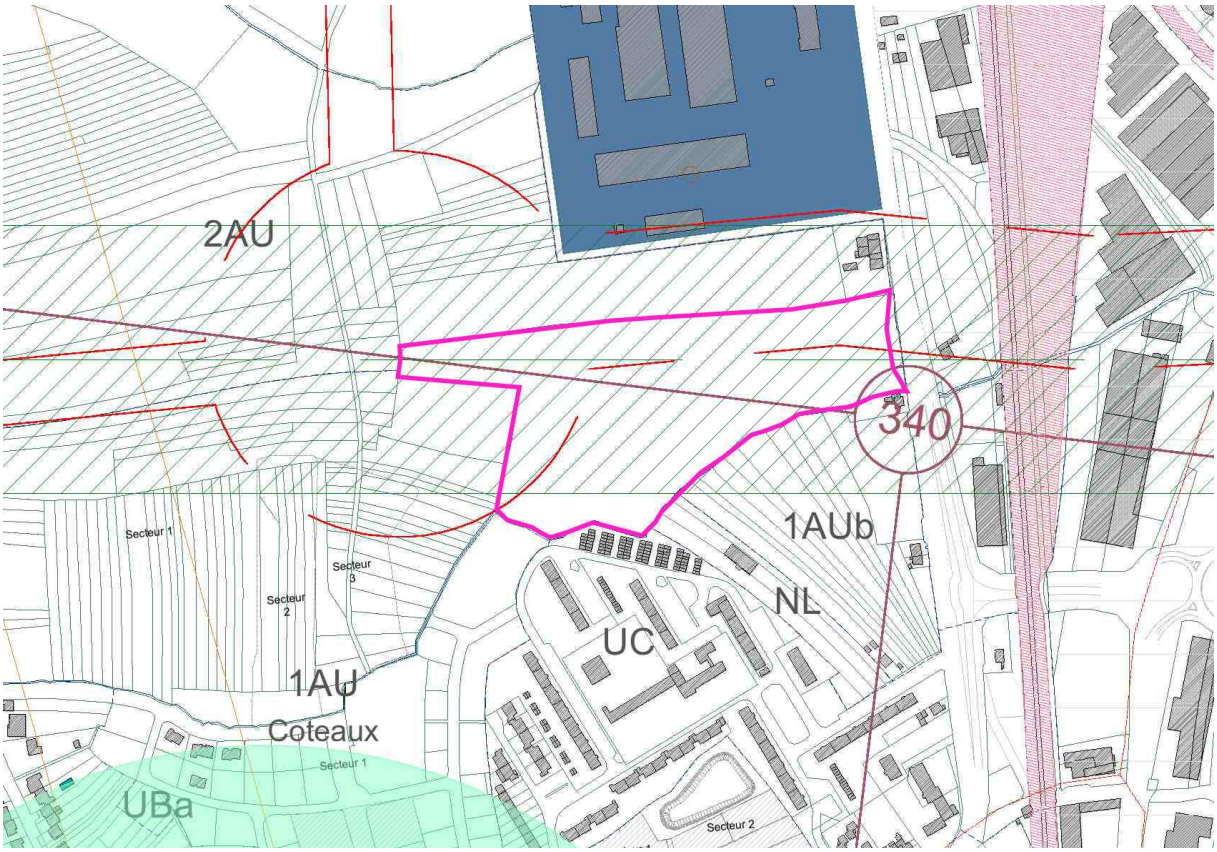


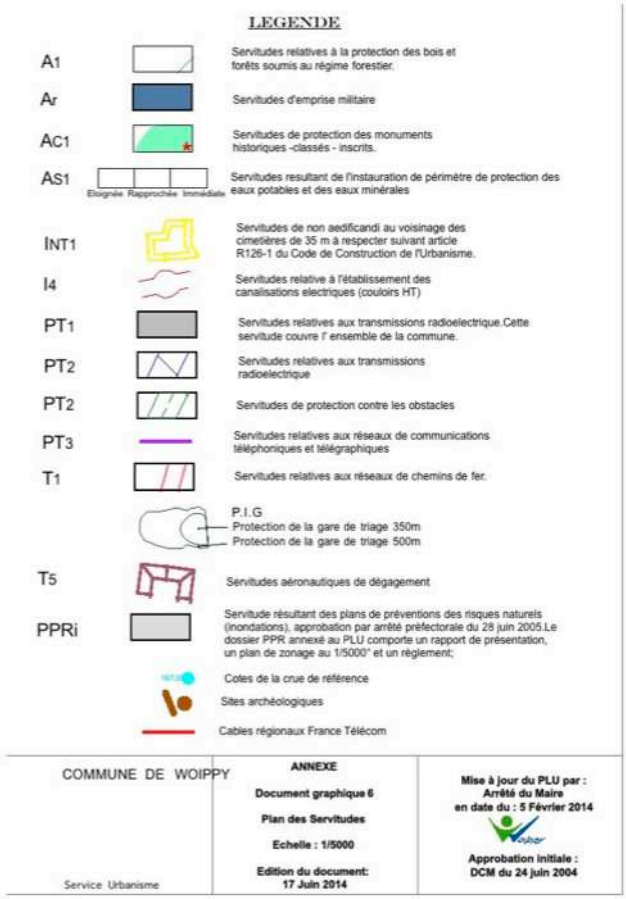
Cartographie des ZNIEFF

Les étangs de St Rémy sont classés en ZNIEFF de type 1 (Génération 2) sous le nom de « ETANGS ET ANCIENNES GRAVIERES A ARGANCY ET WOIPPY » code MNHN n°410030117, localisé sur la carte ci-dessous. Cette ZNIEFF n'impose aucune contrainte réglementaire.
Woippy n'est concerné par aucun site Natura 2000. Il n'y a pas non plus de gites à chiroptères identifié ou recensé.
Le site Natura 2000 le plus proche se situe au sud-Ouest de l'agglomération - « Pelouse du Pays Messin , code FR4100159 – Zone Spéciale de Conservation – Directive Habitat Faune/Flore»

La modification ne touche pas de zone naturelle protégée.

2.4. Servitudes





Plan des servitudes :

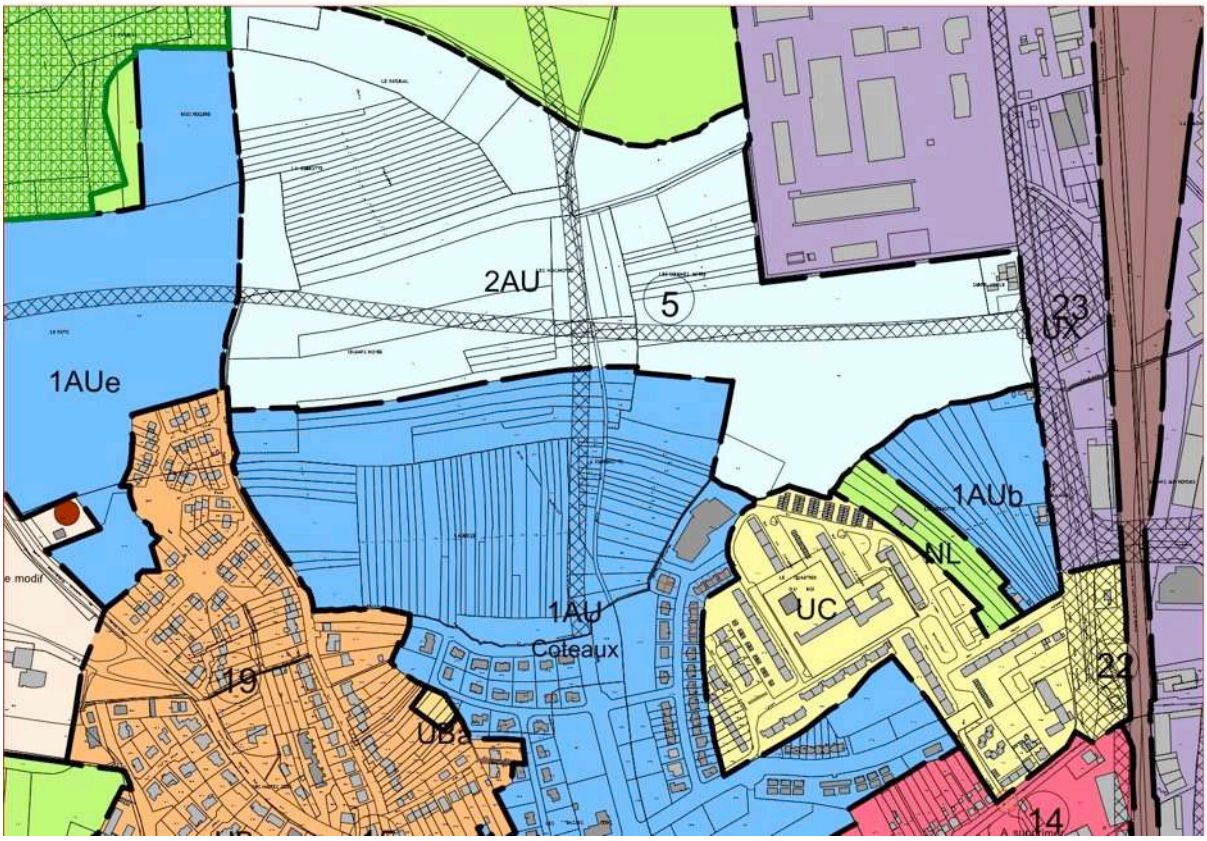
Le terrain est concerné par plusieurs servitudes :

- T5 : servitude aéronautique de dégagement
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : servitude de protection contre les obstacles.

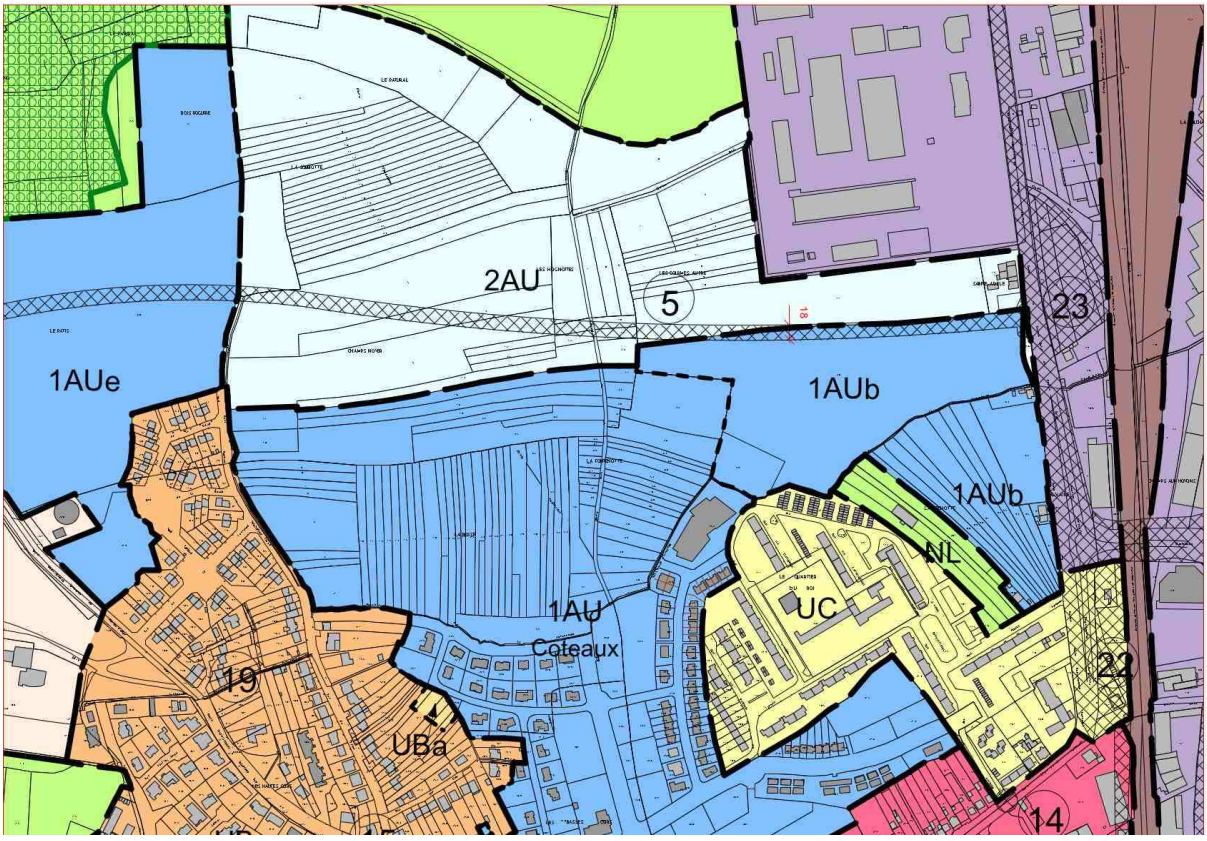
L'aménagement devra tenir compte de ces servitudes.

La zone ne fait pas partie des 500m d'un monument historique.
Elle n'est pas concernée par le PIG, et le PPRi.

2.5. Modification du règlement graphique

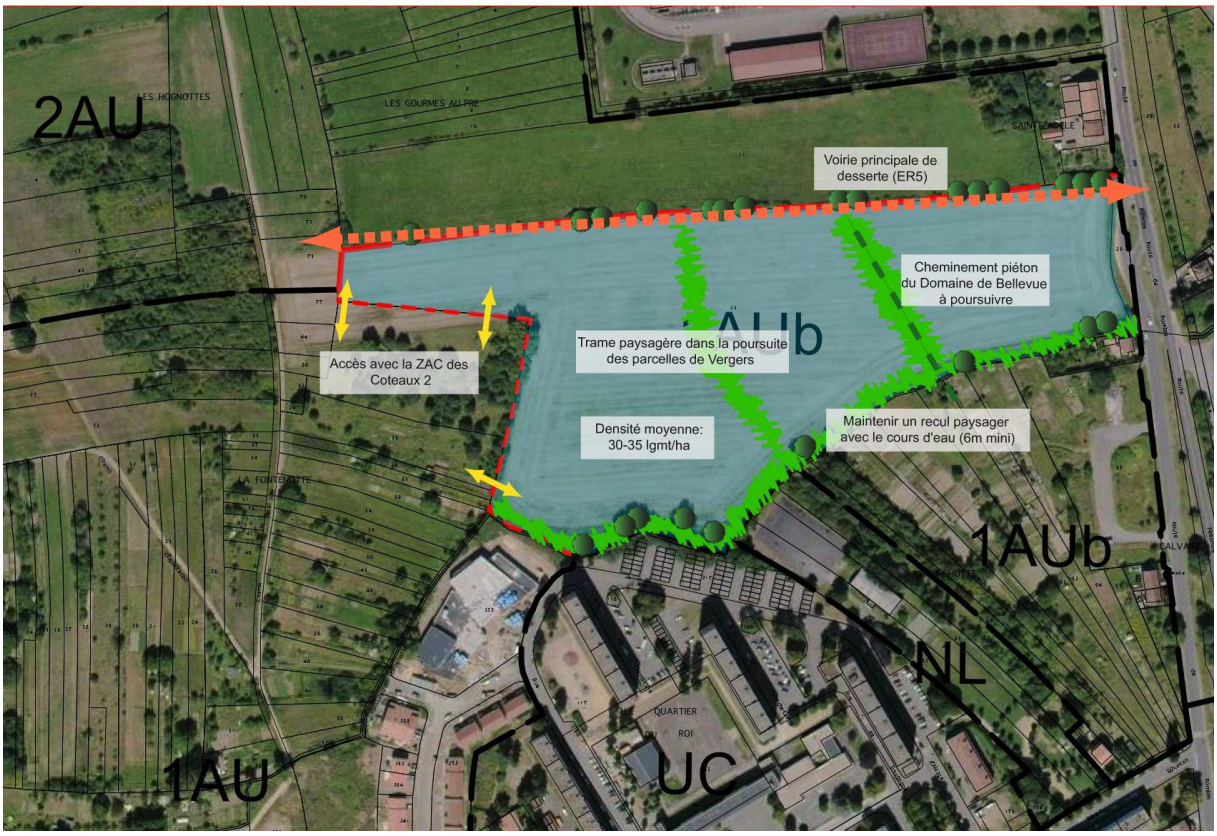


PLU actuel



PLU Actuel après modification

3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



***Orientations d'aménagement et de programmation** (image sans échelle)*

La modification du règlement graphique est accompagnée d'un schéma directeur appelé Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.
Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement doivent être suivies dans les principes.

Pour le terrain objet de la présente modification, l'orientation d'aménagement définit les enjeux suivants :

- Maintenir un recul par rapport au ruisseau
- Créer des liaisons entre la ZAC des Coteaux 2 et le nouveau quartier.
- Poursuivre le cheminement piéton paysager qui sera créé dans le cadre de la réalisation du quartier Le Domaine de Bellevue
- Etablir une trame paysagère dans le prolongement des vergers au sud.
- Maintenir tant que possible les haies et bosquets existants.
- Proposer un quartier de densité moyenne entre 30 et 35 logements / ha.

Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants

Le projet d'aménagement devra intégrer les notions suivantes :

- la limitation des déplacements et la hiérarchisation des voiries,
- un paysagement qualitatif
- la gestion des eaux pluviales

- la gestion de l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la gestion du stationnement,
- la prise en compte des contraintes et servitudes

L'organisation du futur aménagement devra prendre en compte la rationalisation du découpage des lots et leur orientation.
Les déplacements doux seront favorisés.

Le futur quartier contribuera à faciliter l'installation et le parcours résidentiel des ménages en proposant :

- une nouvelle offre d'habitat pavillonnaire (maisons en bande) qui complètera les possibilités offertes dans les entités contiguës (Quartier du Roi : logements locatifs et ZAC des Coteaux : maisons individuelles, maisons en bandes, habitat intermédiaire et petits collectifs)
- une accession à la propriété favorisée par la fiscalité avantageuse dont bénéficieront les terrains situés dans la zone concernée par la modification.

4. RECAPITULATIF DES SURFACES

La superficie totale de la commune est de 14,6 km2 hectares couverts en totalité par le P.L.U.

SURFACES	PLU avant modification	P.L.U. après modification
Zone UA dont UAx	**92,48 ha**	**92,48 ha**
Zone UB	**100,08 ha**	**100,08 ha**
Zone UC	**71,94 ha**	**71,94 ha**
Zone UX	**159,67 ha**	**159,67 ha**
Zone Ue	**15,27 ha**	**15,27 ha**
Zone UF	**90,88 ha**	**90,88 ha**
Total Zones Urbaines	***530,32 ha***	***530,32 ha***

SURFACES	**PLU avant modification**	P.L.U. après modification
Zone 1AU	**73,27 ha**	**78,97 ha**
Zone 1AUe	**17,16 ha**	**17,16 ha**
Zone 1AUx	**24,91 ha**	**24,91 ha**
Zone 2AU	**53,70 ha**	**48 ha**
Zone N	**215,08 ha**	**215,08 ha**
Zone NL	**545,52 ha**	**545,52 ha**
Total Zones Naturelles	***929,64 ha***	***929,64 ha***

Ainsi, les superficies reclassées n'influent pas sur l'équilibre général de la commune ni sur les zones classées naturelles.

5. MODIFICATION REGLEMENTAIRE

L'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié afin de permettre la construction sur les deux limites séparatives.
Cette modification permettra une densification de la zone et les maisons en bandes.

Règlement actuel :

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.

Règlement modifié :

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions seront implantées soit en limite séparative latérale, 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. L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.

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.