

## Plan Local d'Urbanisme de Woippy

### Rapport de présentation

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 novembre 2009.



Département de la Moselle

<b>PREAMBULE :</b>	<b>3</b>
<b>DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE L'AMENAGEMENT COMMUNAL</b>	<b>4</b>
<b>1. ETAT DES LIEUX, PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE WOIPPY</b>	<b>4</b>
1.1. Situations	4
1.2. Analyse du territoire communal	6
1.3. Formes urbaines et tissus urbains	13
1.4. Infrastructures et espaces publics	24
1.5. Parc immobilier et démographie	26
1.6. Equipements, commerces et services	37
1.7. Activités	42
1.8. Déplacements et transports	43
1.9. Urbanisme réglementaire	44
1.10. Servitudes	46
1.11. Expertise technique	47
<b>2. DIAGNOSTIC ET ENJEUX</b>	<b>48</b>
2.1. Perspectives de développement	48
2.2. L'utilisation des disponibilités foncières	49
2.3. Le rééquilibrage des quartiers et l'affirmation de centralités multiples	49
2.4. La mise en valeur des paysages naturels	50
2.5. L'inscription dans l'agglomération	50
2.6. La réhabilitation des infrastructures	50
2.7. Le renforcement du centre existant	51
<b>3. PARAMETRES SENSIBLES</b>	<b>52</b>
<b>JUSTIFICATION DES CHOIX COMMUNAUX</b>	<b>59</b>
<b>1. RECAPITULATIF DES SURFACES DE ZONE</b>	<b>59</b>
<b>2. EVOLUTION DU PLU</b>	<b>60</b>
2.1. Le zonage	60
2.2. Le règlement	60
2.3. Les surfaces	60
<b>3. JUSTIFICATION DU PADD DE WOIPPY</b>	<b>62</b>
3.1. Aménagement et développement durable	62
3.2. Image de la Commune, cadre de vie et développement économique	63
3.3. Fonder l'unité de la ville sur la qualité et la diversité de ses paysages	63
3.4. Les objectifs du PADD	64
<b>4. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT DE WOIPPY</b>	<b>67</b>
4.1 Généralités de la zone Urbaine	67
4.2. Généralités de la zone AU	73
4.3. Généralités de la Zone Naturelle	77
<b>LES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>80</b>
<b>1. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>80</b>
1.1. Topographie	80
1.2. Géologie – Pédologie	80
1.3. Climat	80
1.4. Eaux de surface	81
<b>2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE MILIEU NATUREL</b>	<b>81</b>
<b>3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL</b>	<b>82</b>
<b>4. LES INCIDENCES DU PROJET SELON LES OPTIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>83</b>

***PREAMBULE :***

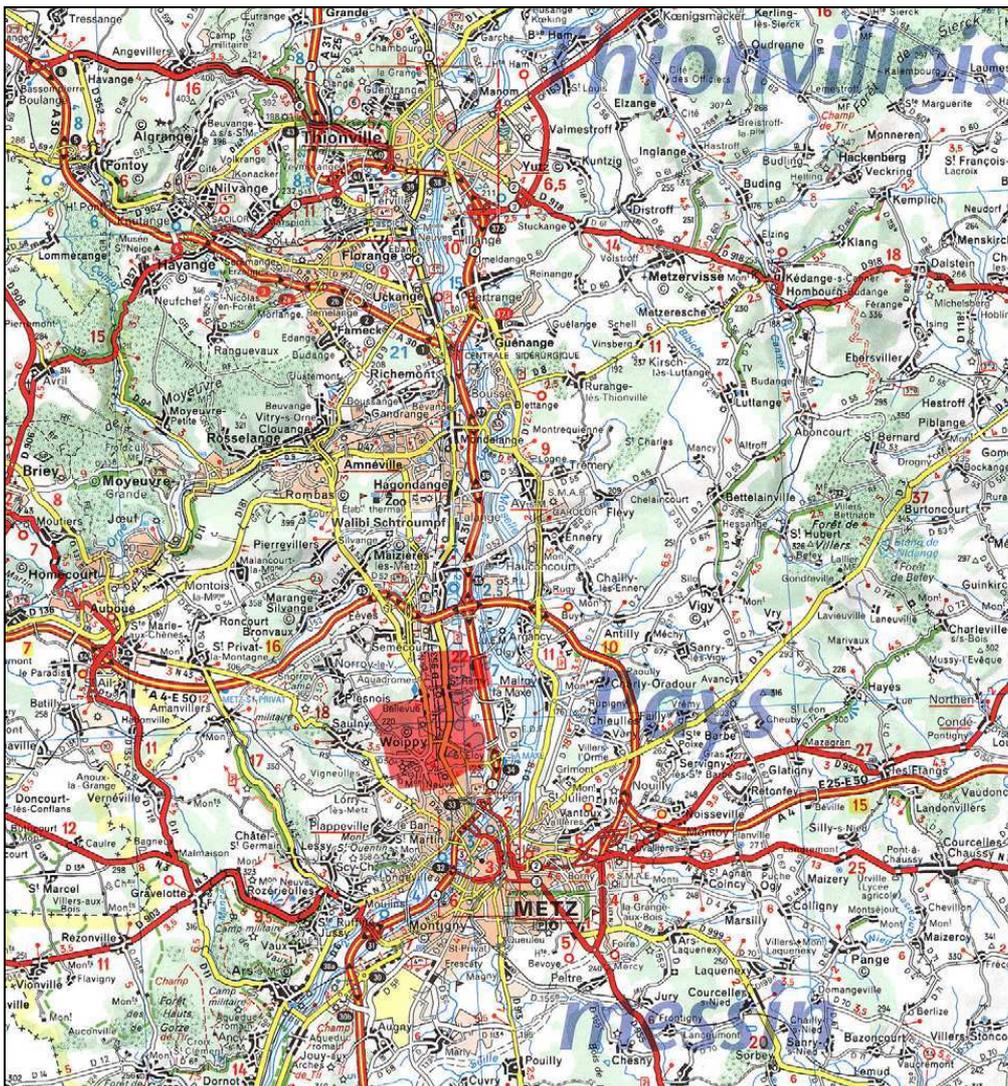
Le rapport de présentation a été initialement réalisé par les sociétés « Panerai et Associés », « avant projet sarl » et « acte » en 2003. Il a été complété et mis à jour par la société TOPOS lors de la révision générale pour ce qui est de l'état initial de l'environnement (partie 1).

Les parties 2 et 3 ont été intégralement réalisées par la société TOPOS (hormis les sous-parties 2.1, 2.2, 2.3 qui ont été réalisées par les sociétés « Panerai et Associés », « avant projet sarl » et « acte », et complétées par la société TOPOS).

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE L'AMENAGEMENT COMMUNAL

## 1. ETAT DES LIEUX, PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE WOIPPY

### 1.1. Situations



Localisation de la commune (rouge) dans son environnement local.

La Moselle : une voie de passage historique.

Situé sur la rive gauche de la vallée de la Moselle, à la hauteur de Metz (préfecture de région), Woippy appartient géologiquement aux terrains jurassiques inférieurs (Lias) qui forment les dernières couches du bassin parisien, à la rencontre du plateau lorrain.

Les reliefs des cotes de Moselle (rive gauche) et du plateau lorrain (rive droite) maintiennent la rivière dans une direction nord-sud qui s'achève au nord par une légère courbe vers Trêves avant de se jeter dans le Rhin à Coblenche.

Cette situation de voie de passage naturel entre la France, le Luxembourg et l'Allemagne - soit entre l'Europe atlantique et méditerranéenne et l'Europe septentrionale - a suscité au cours de l'histoire convoitises et conflits. Mais elle a aussi accueilli les grandes infrastructures de transports venues tout naturellement longer la rivière : le canal, l'autoroute A 31, la voie ferrée et plus ancienne, la route nationale (RN 52) en partie transformée en voie rapide urbaine (VR 52 au nord de Maizières-les-Metz et la RD 953).

A cheval sur la RN 52, la voie ferrée et la RD 953 (route de Thionville), coupé par l'autoroute et proche du canal, 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.

#### Le remplacement de l'agriculture et les mutations de l'industrie.

Cette situation en limite d'urbanisation, là où s'arrête l'agglomération messine et où commence le monde rural est aujourd'hui une chance pour la commune car elle peut lui permettre de mettre en oeuvre un développement limité et original inventant de nouvelles relations entre ville et campagne.

Ces nouvelles relations apparaissent même aujourd'hui comme une nécessité pour gérer des territoires ruraux progressivement délaissés par l'activité agricole et où une nouvelle occupation par un habitat approprié est la seule manière d'éviter que se constituent aux portes de la ville de nouvelles friches.

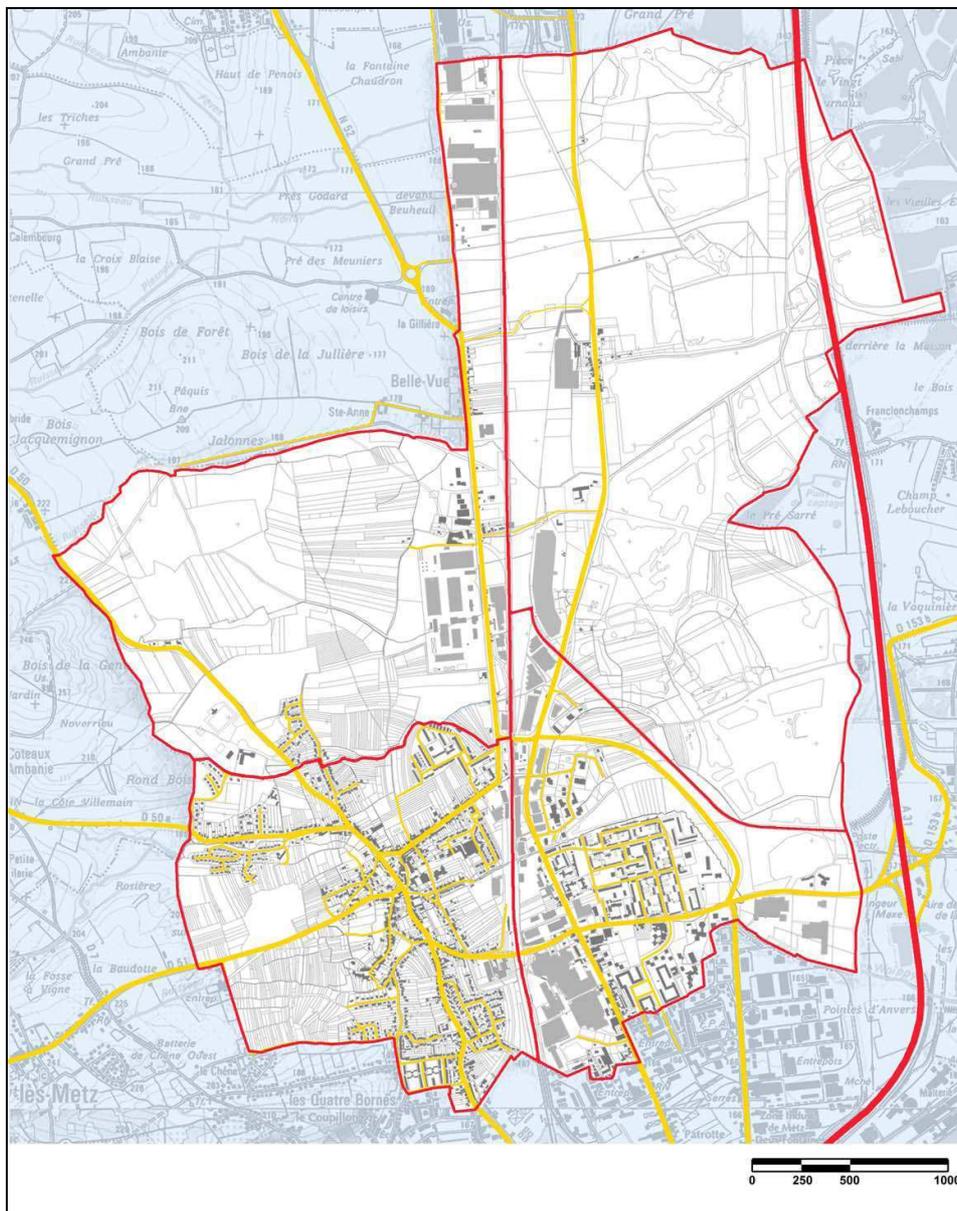
La question des friches ne se pose pas seulement dans le domaine agricole, les mutations violentes de l'activité industrielle au cours des trois dernières décennies ont marqué l'ensemble de la vallée. Avec trois conséquences :

- la désindustrialisation de l'ancien bassin sidérurgique (entre Metz et Thionville) avec la libération de nombreuses emprises foncières ;
- la fin de la pression industrielle sur les communes de la couronne de Metz (dont Woippy) autrefois cantonnées dans le rôle de pôle logistique de la ville principale ;
- la possibilité de déplacer les activités industrielles renouvelées de cette couronne vers les sites libérés en aval de la vallée, sites caractérisés par la présence d'une main d'oeuvre importante et, grâce à la VR 52, d'une accessibilité plus facile.

#### La recomposition de l'agglomération messine.

Nouveau contrôle économique régional et international, changements de l'agriculture et de l'industrie, évolution des modes de vie et de la demande en terme de logements, participent aujourd'hui d'une modification importante des villes. La domination de la ville même sur un territoire agricole et industriel qui lui est soumis se transforme aujourd'hui en une organisation multipolaire où les différents quartiers affirment leur identité à l'intérieur d'une coopération intercommunale. Au plan institutionnel, la création de la communauté d'agglomération en est la manifestation tangible.

Au plan de l'aménagement, le futur projet Biopolis en est une première concrétisation. Mais c'est bien l'ensemble des actions concernant l'urbanisme et l'environnement qui doit être saisi dans cette dimension intercommunale.

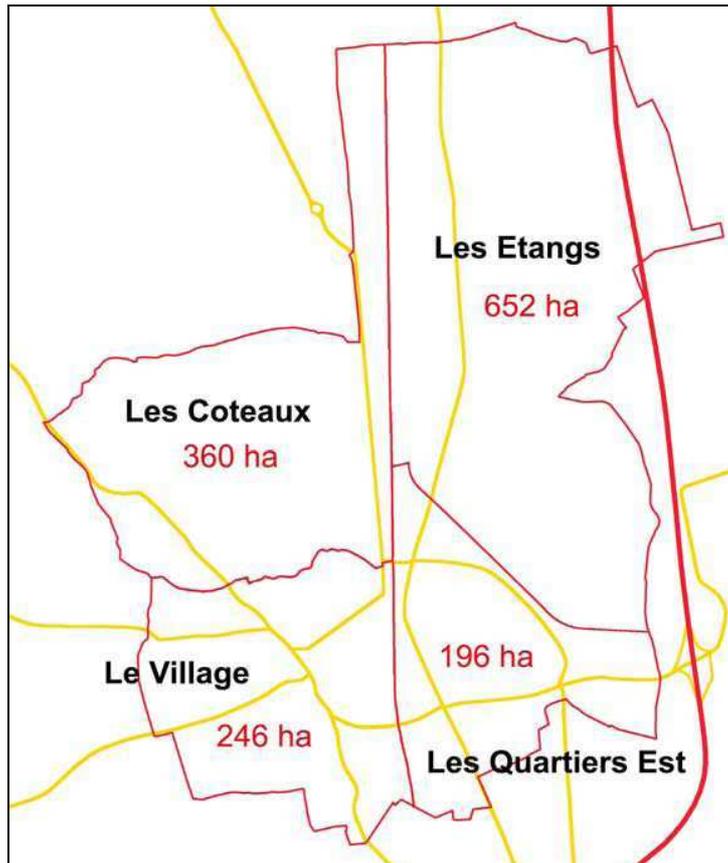


Le territoire communal dans son ensemble.

## 1.2. Analyse du territoire communal

### Découpages.

Le territoire communal de Woippy s'étend sur 1454 hectares dont 606 hectares environ sont situés à l'Ouest du faisceau ferroviaire de la voie ferrée Metz-Thionville, et 848 hectares environ à l'Est (incluant le faisceau lui-même).

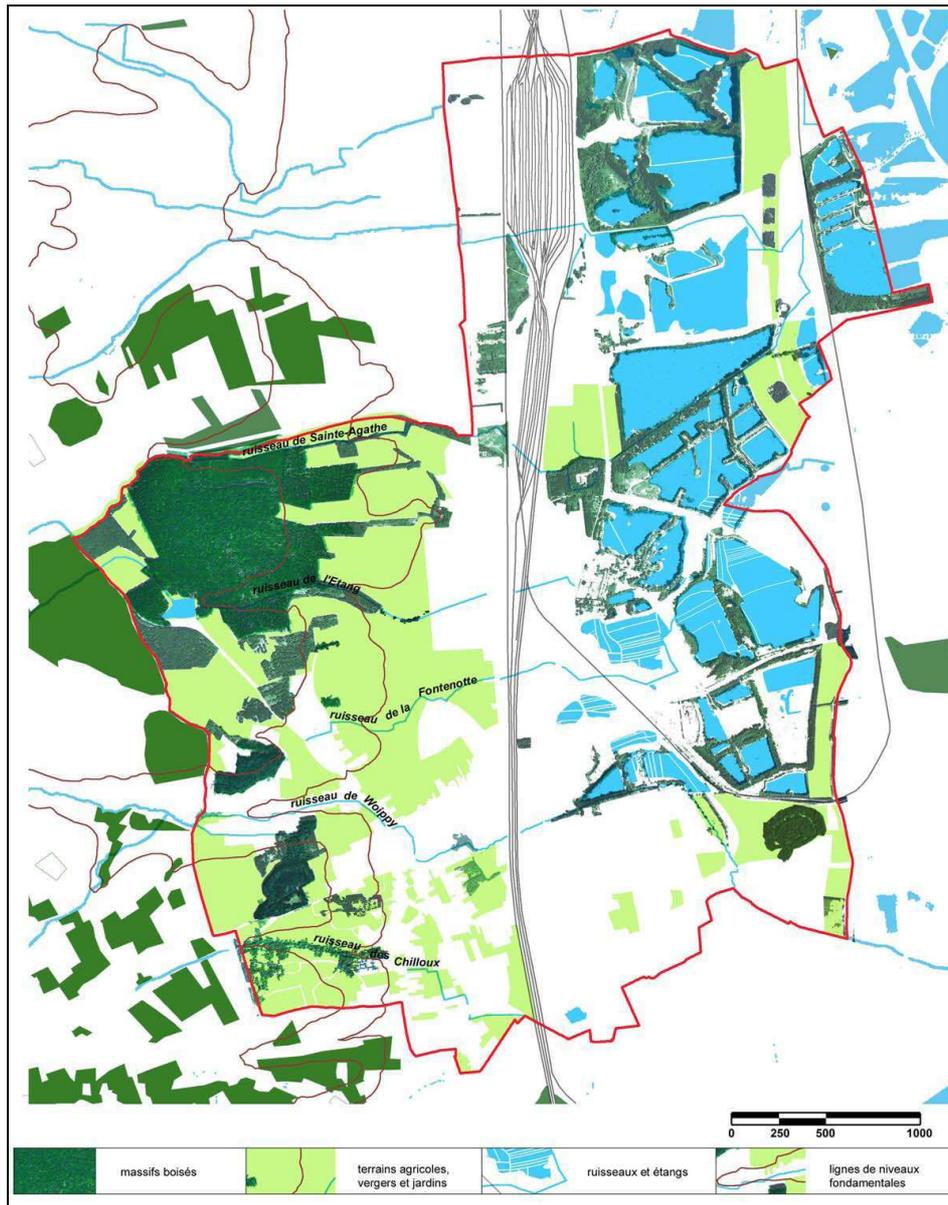


Présentation du découpage communal.

La géographie initiale, l'exploitation industrielle du site et l'urbanisation ont morcelé le territoire en quatre grandes entités aux caractères nettement affrontés :

- au Sud des secteurs à dominante d'habitat où s'opposent à l'Ouest le village ancien et ses extensions (246 hectares),
- à l'Est la route de Thionville, les quartiers de logements sociaux de Saint Eloy et Pré-Génie et l'entrée de ville du Fort Gambetta (196 hectares),
- au Nord-Ouest les coteaux vallonnés limités à l'Est par le faisceau ferroviaire et les usines qui sont liées (360 hectares),
- au Nord-Est le domaine des étangs (652 hectares).

Ce découpage, comme tout découpage proposé, comprend dans son détail une part d'arbitraire (faut-il mettre la ZAC du Chemin de Fèves et le quartier du Roi dans le village et ses extensions, ou ces quartiers appartiennent-ils déjà à l'urbanisation des coteaux ?).



**Ruisseaux, étangs et lignes de niveaux fondamentales.**

La cohérence entre le découpage qui sert de support à l'état des lieux et celui à partir duquel est exposé le projet d'aménagement et de développement durable conduit à proposer celui-ci.

### Site et paysages « naturels ».

Si la logique générale de la vallée a disposé les grandes infrastructures parallèlement à la rivière, soit sensiblement nord-sud, le relief, modelé par l'érosion due aux ruissellements, a construit un site qui s'organise d'Est en Ouest. Si la rivière est sensiblement contenue par des berges à la cote 164, le lit majeur de la Moselle s'étend vers l'Ouest sur 2 à 3 kms jusqu'à la cote 170 IGN en laissant à l'intérieur du méandre de vastes étangs provenant d'anciennes gravières.

Pendant longtemps ce territoire est resté faiblement habité : la Maxe ou, sur Woippy, Saint-Rémy et quelques maisons isolées, ont constitué la principale occupation jusqu'aux utilisations logistiques qui ont accompagné l'industrialisation. Le vaste territoire dont l'activité qui l'a initialement façonné se retire

### **Rapport de présentation de la commune de WOIPPY**

Plan Local d'Urbanisme  
TOPOS Atelier d'Urbanisme

progressivement et déborde les limites de la commune pour constituer un ensemble continu aujourd'hui principalement occupé par des étangs.

La végétation qui est peu à peu venue occuper les berges : plantes humides des ripisylves, arbustes et ronces à mûres, rideaux d'arbres spontanés ou alignements volontaires forme le cadre de ces plans d'eau dévolus pour certains à la pêche. L'ensemble présente aujourd'hui l'aspect d'une nouvelle nature ou d'une naturalité retrouvée et constitue pour Woippy un atout majeur.



Les étangs.

Au-delà de cette étendue plane et dédiée aux étangs que la voie ferrée est venue limiter avec force, le sol se modèle et s'élève progressivement avec des coteaux dont les pentes s'échelonnent entre 175 IGN et 200 IGN, la cote 180 IGN marquant assez nettement la rupture de pente.

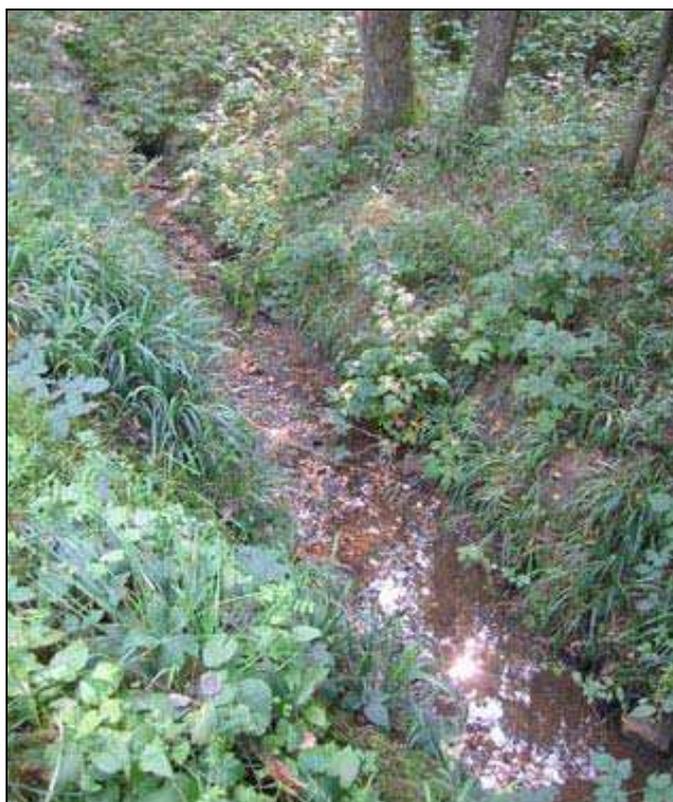
Le village de Woippy s'établit à la cote 172 IGN environ, au pied d'un coteau, le long du ruisseau qui porte son nom. Au-dessus, les crêtes boisées s'étagent par petites sommités jusqu'à 250 m environ, toutes situées sur les communes voisines.

Au-delà, les cotes de Moselle culminent à 400 IGN. Des crêtes boisées qui dominent la commune, six vallons, régulièrement espacés de 750 m environ, descendent vers l'Est soit du Sud au Nord :

- le ruisseau de Bonne fontaine qui marque la limite sud de la commune,
- le ruisseau des Chiloux qui passe au sud du centre ancien,
- le ruisseau de Woippy qui longe le château, traverse le centre ancien et vient border le quartier Saint-Eloy,
- le ruisseau de la Fontenotte qui borde, au nord, le quartier du Roi,
- le ruisseau de l'Etang, canalisé à partir du camp militaire,
- le ruisseau de Sainte Agathe qui marque la limite avec Norroy-le-Veneur.

A ces six ruisseaux on peut ajouter la rigole de reprise des ruissellements de la Bosse qui sans avoir créé un vallon marque le paysage par une ligne d'arbustes et de saules.

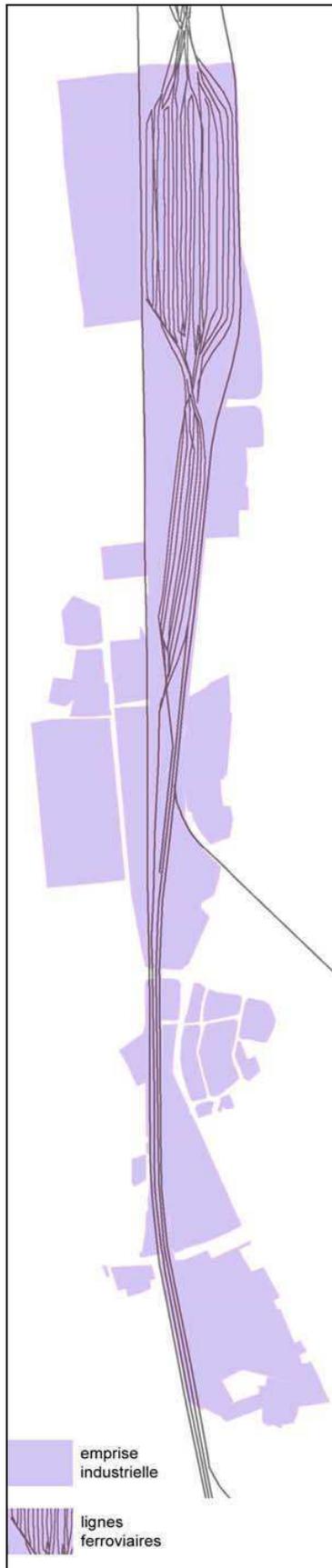
Ainsi, accentuée par la coupure que représente la voie ferrée, la commune de Woippy se présente d'abord comme la juxtaposition de deux territoires extrêmement différenciés reliés par la logique de l'eau : des coteaux agricoles couronnés par des bois et entaillés par des vallons ; un méandre occupé par des étangs où se développent des paysages insolites.



**Un des ruisseaux sur le territoire communal.**



**La rigole de reprise des ruissellements de la Bosse.**



**Le faisceau ferroviaire et les emprises industrielles.**

### Les infrastructures et l'héritage de l'industrie.

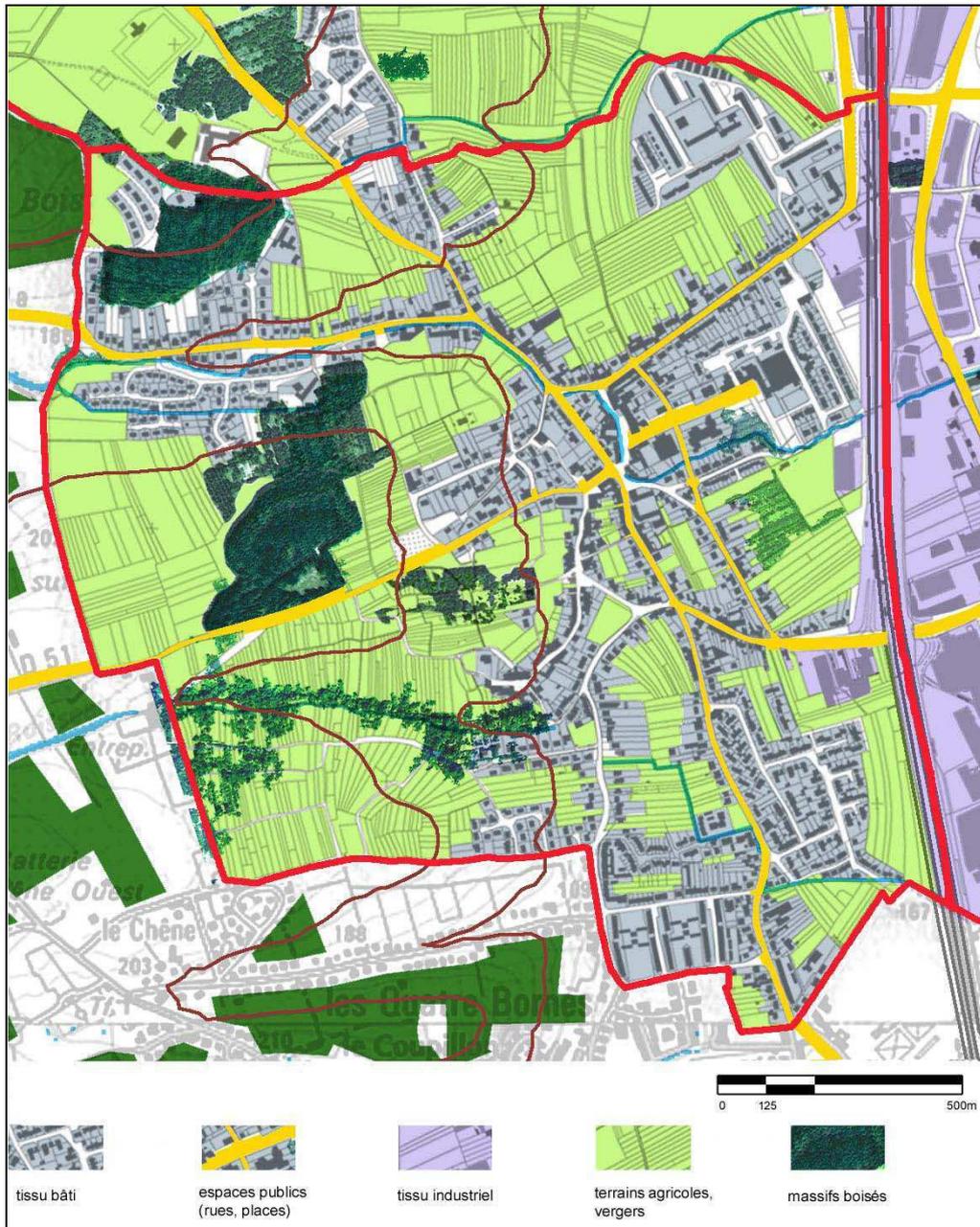
La voie ferrée semble être la cause première, rectiligne elle s'élargit à la limite de Maizières-les-Metz avec le faisceau de la gare de triage de Woippy, ou plutôt trois faisceaux successifs qui occupent 3,7 kms de long. De chaque côté, entre chemin de fer et routes nationales (RN 52 et ancienne RN 53 devenue RD 953) ateliers, entrepôts, usines ou fabriques accompagnent le rail.



**Les faisceaux ferroviaires sur la commune de WOIPPY.**

La fonction logistique ici se déploie comme dans l'antichambre de la ville. En témoignage, au plan militaire, la localisation du camp d'un régiment du matériel que l'on lit comme un appui des régiments nobles des casernes de la ville.

Par contre le vieillissement des implantations industrielles et le dépérissement de la sidérurgie située plus en aval sur la vallée de la Moselle et les vallées adjacentes de la Fensch et de l'Orne ont rendu une partie de ces sites obsolètes. Plusieurs usines ne sont plus utilisées que comme stockage ou dépôt et des terrains entiers sont vacants.



**Le village et le centre.**

### 1.3. Formes urbaines et tissus urbains

L'occupation du site est ancienne, gallo-romaine et mérovingienne pour l'agriculture dans une campagne qui dépend directement de Metz. Le château de Woippy qui remonte au XIII<sup>e</sup> siècle et appartient à l'évêché (séjour d'été et tribunal ecclésiastique) rappelle cette dépendance.

Le village s'établit là où la route du Luxembourg qui passe au pied des coteaux pour éviter les inondations en période de crue de la Moselle franchit le ruisseau de Woippy. A cette commune rurale, à l'écart de la vie urbaine, s'oppose l'urbanisation Nord de la rue de Thionville (RD 953) qui prolonge les faubourgs Nord de Metz et mêle activités industrielles liées à la ligne de chemin de fer et tissu résidentiel hétéroclite.

Le développement de l'urbanisation ne commence qu'après '45 et Woippy occupe une place particulière parmi les communes qui encaissent la plus forte augmentation démographique de l'agglomération (Montigny-lès-Metz, Woippy, Le Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Plappeville, etc.). En effet, Woippy voit sa population augmenter de 582% entre 1945 (2 024 habitants) et 1982 (13 816 habitants) alors que l'ensemble des communes augmente de 113% et la ville de Metz de 63%. « Le village est devenu une ville » pour reprendre l'expression d'Emile-Pierre Guéneau (1994).

Aujourd'hui l'urbanisation du territoire peut se décrire assez simplement à partir d'une première opposition entre l'Ouest et l'Est de la commune. D'un côté village ancien et ses prolongements par des pavillons et des petits lotissements (même si s'y mêlent deux grands ensembles), de l'autre, au-delà de la voie ferrée avec deux grands ensembles importants et une zone industrielle vétuste (même si s'y mêlent villas, pavillons et petits immeubles).

#### Soit du Sud au Nord :

- à l'Ouest, le village et ses extensions intègrent les Quatre Bornes et le Quartier du Roi,
- à l'Est le « faubourg de la rue de Thionville » et les quartiers Pré-Génie et Saint Eloy.

#### Le village et le centre.

Fait de maisons anciennes, mitoyennes, implantées à l'alignement avec les hauteurs de R+2, le bourg ancien est situé au point où la route venant de Metz (rue de Metz puis rue du Général de Gaulle) franchit le ruisseau de Woippy avant de s'épanouir en plusieurs directions : route de Rombas (par la rue Henry de Ladonchamps), route de Noroy et de Briey, route de Lorry.

L'implantation est ancienne comme en témoigne le château (ancien fief du chapitre de Metz) et la structure du parcellaire ancien autour de la rue du Général de Gaulle.

Le noyau est constitué par la rue du Général de Gaulle où les maisons présentent à l'Est du ruisseau une ordonnance sobre, ponctuée par l'ancienne mairie à l'angle de la place André Debs.

A partir du noyau, le bâti ancien s'égrène le long des chemins et se mêle à un tissu pavillonnaire qui englobe quelques faubourgs ou écart ancien : le Nachy, rue de Briey, route de Norroy.

A l'Est, le nouveau pôle d'équipements qui s'organise autour de la place de l'hôtel de ville marque le déplacement du centre sans que l'espace public réduit à un vaste parking révèle le statut des lieux et assure le lien avec le noyau ancien.



La place l'hôtel de ville depuis la place A. Debs.

Plus loin, les nouveaux ensembles de logements (rue du Beau Pré ou rue F. Jungling – en projet) ne tirent guère partie de la proximité de la gare qui reste à l'écart du village.

Au Sud, les Quatre Bornes et le Martet rassemblent villas et pavillons égrenés le long des voies, petits lotissements (15 à 20 maisons), cités ouvrières et logements sociaux qui finissent par se mêler aux faubourgs de Metz.

#### 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. Elle est formée de hautes barres parallèles (R+4 au-dessus des caves, et R+8) qui entourent le groupe scolaire et d'une trentaine de logements individuels en rangées (R+1) ou jumelés, dont certains ont été acquis par leurs occupants.



Le quartier du roi

Elle est bordée au Nord-Ouest par des jardins familiaux qui marquent la transition avec les espaces maraîchers ou agricoles.

#### La route de Thionville et les quartiers Est.

Prolongeant les faubourgs Nord de Metz, le faubourg de la route de Thionville présente un habitat assez dégradé qui laisse la place aux commerces « d'entrée de ville » et se mêle à un tissu industriel ancien en partie obsolète et à des occupations diverses (serres).

Plus au Nord, la route se rapproche de la voie ferrée et présente une courbe à partir de la rue Jean Pierre Pêcheur. Au-delà s'étend le parc d'activités de Berlange. Si le côté Ouest de la voie, situé entre la route et la voie ferrée, est dévolu aux industries anciennes, l'Ouest a été plus récemment occupé par deux grands ensembles de logements sociaux.

Le grand ensemble Pré-Génie-Bonne Fontaine dont une grande partie est établie sur la commune de Metz rassemble des immeubles hauts R+6 composés en grecques autour d'un axe monumental inachevé : la rue Pierre et Marie Curie.

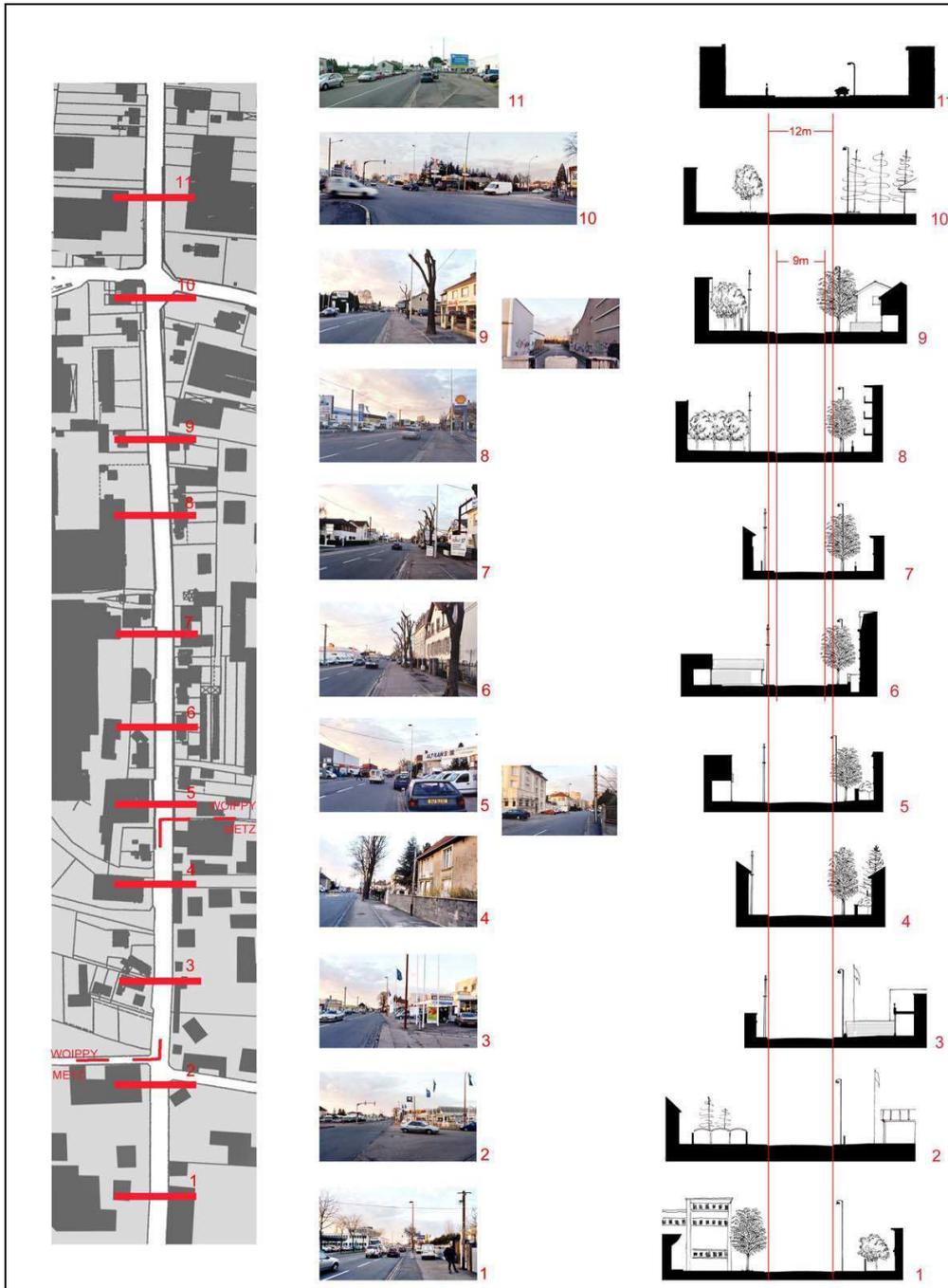
Cette avenue, largement dimensionnée, avec un terre-plein central planté définit néanmoins clairement l'identité du quartier. Elle dessert notamment la place qui regroupe quelques équipements et services.



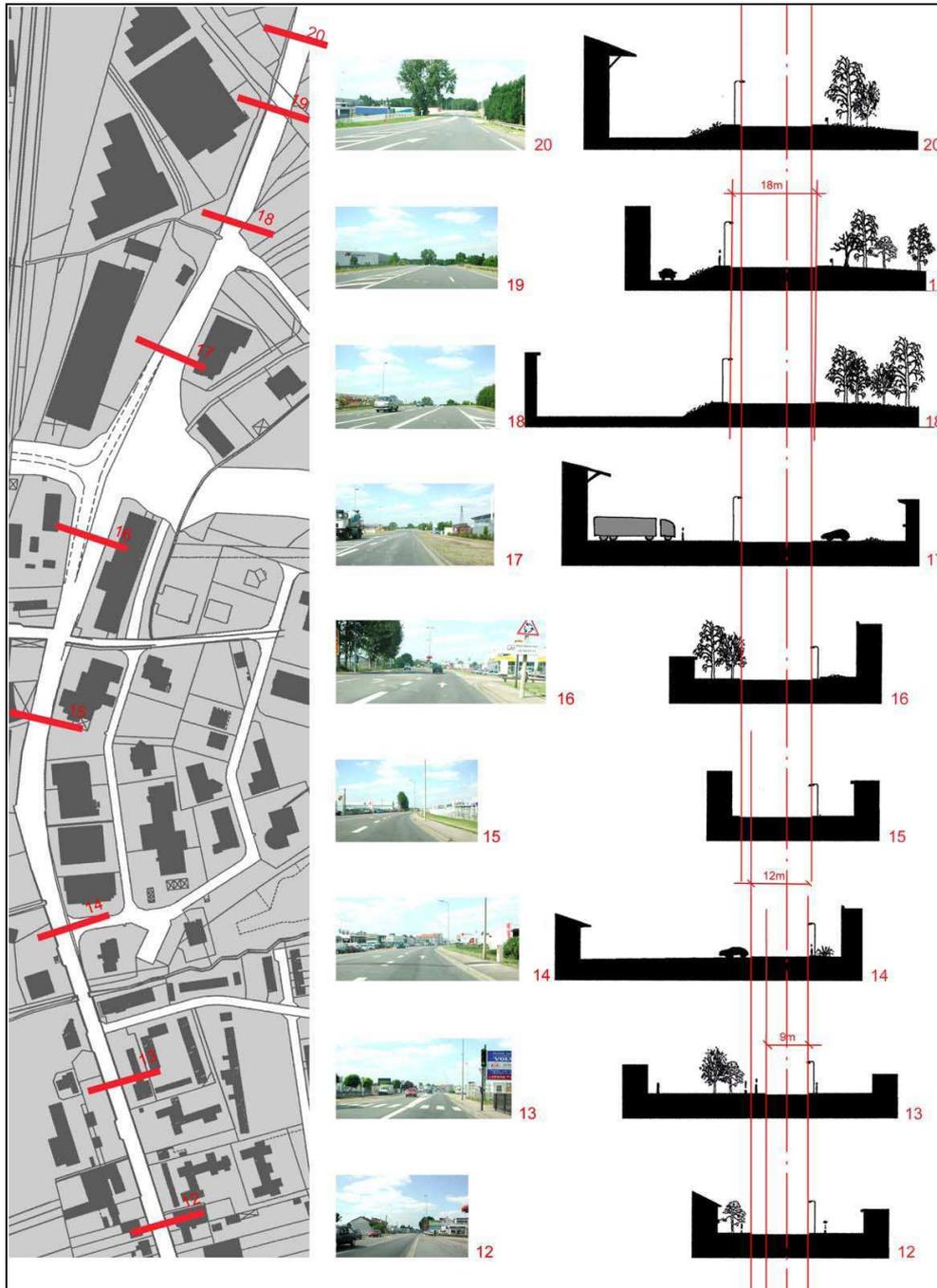
**L'avenue Pierre et Marie Curie.**

Au Nord, les immeubles en grecques laissent place à quelques tours, puis à des terrains non bâtis et au groupe de logements plus récents. La rue du Fort Gambetta marque la limite de ce quartier. Elle rassemble un petit centre commercial intégré à l'ensemble de logements sociaux ainsi que le CES Jules Ferry.

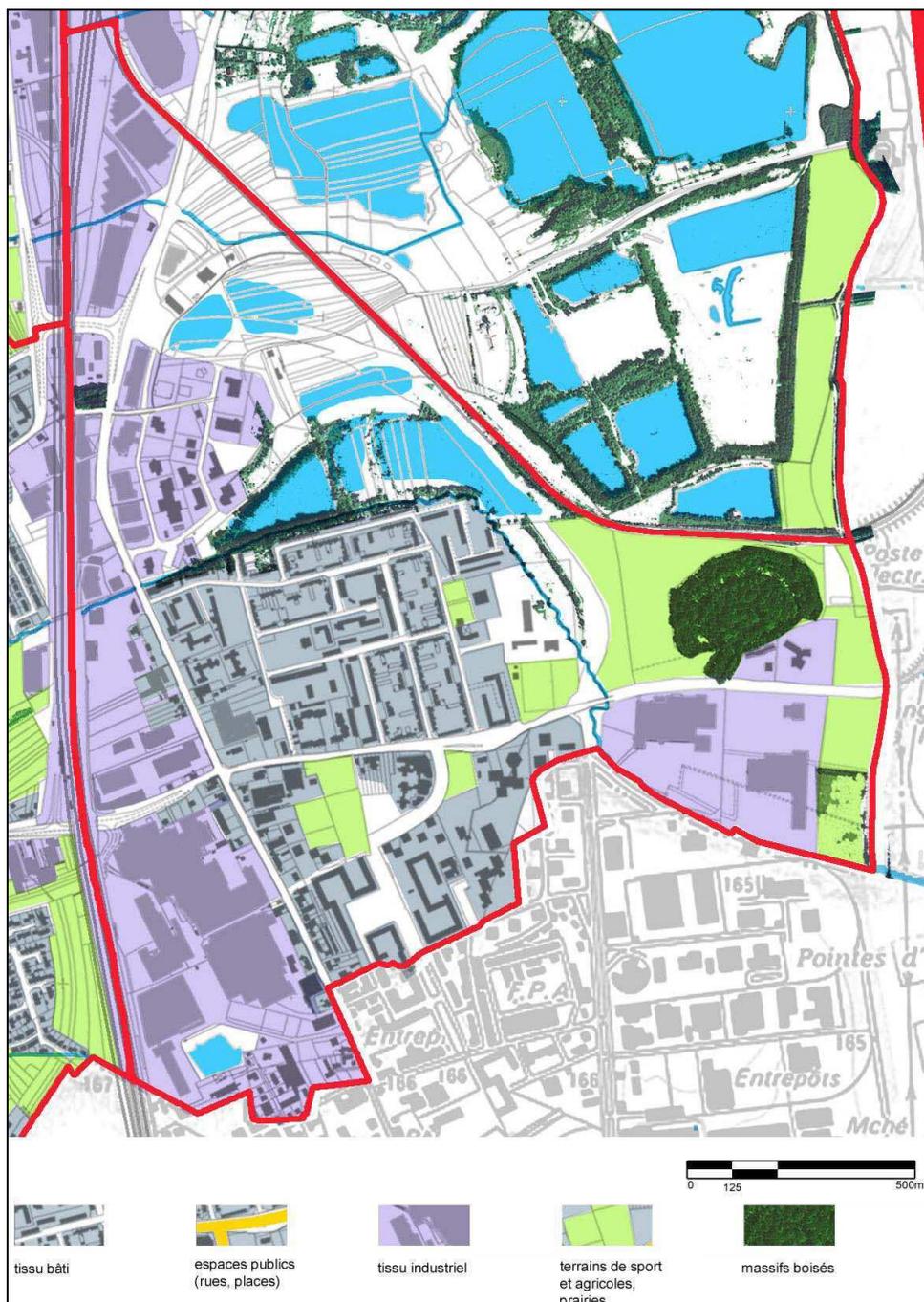
Malgré son rôle essentiel dans le fonctionnement de la commune comme voie d'accès à partir de l'Est et de l'autoroute et comme voie de liaisons interquartiers conduisant au pont des Maisons-neuves, ou peut-être à cause de ce rôle et de la primauté accordée à la circulation automobile au détriment des autres aspects de la vie urbaine, la rue du Fort Gambetta est aujourd'hui traitée comme une voie de passage sans être le support d'une réelle pratique urbaine.



Analyse séquentielle de la route de Thionville.



Analyse séquentielle de la route de Thionville - De la rue du Fort Gambetta à l'entrée en ville.



### Les quartiers Est.

Au Nord de la rue du Fort Gambetta, le grand ensemble de Saint Eloy rassemble des immeubles collectifs à R+4 et des maisons individuelles en rangée à R+1 dont une part importante récemment acquise par les habitants est aujourd'hui le lieu d'appropriation et de transformations multiples qui dénotent une capacité de changement.

## La maison Welfringer :

A l'angle des rues Catherine Welfringer et du Rucher se situe une belle maison de maître aux abords arborés qui fait partie du patrimoine woippicien. La façade principale de la construction est actuellement largement visible depuis la rue et ce point de vue mérite d'être conservé. Il existe une annexe et un puits sur ce terrain.

Secteur à protéger situé à l'angle des rues Catherine Welfringer et du Rucher en application du h de l'article R123-11 du code de l'urbanisme

Détails architecturaux de la construction principale

Angle de vue à préserver



Construction principale à préserver



Façade arrière de la construction principale



Annexe



Puits



Ruisseau



Le Nord de la commune.

Enfin, plus au Nord, et de part et d'autre de la voie ferrée, le bâti se réduit aux implantations industrielles et logistiques, à deux écarts d'habitat à Belle-Vue sur la RN 52 qui fait ici la limite communale et à Saint Rémy sur la RD 953, et à quelques constructions isolées : chapelle et château de Ladonchamps, bâtiments de services des sablières, aire de services de l'autoroute.



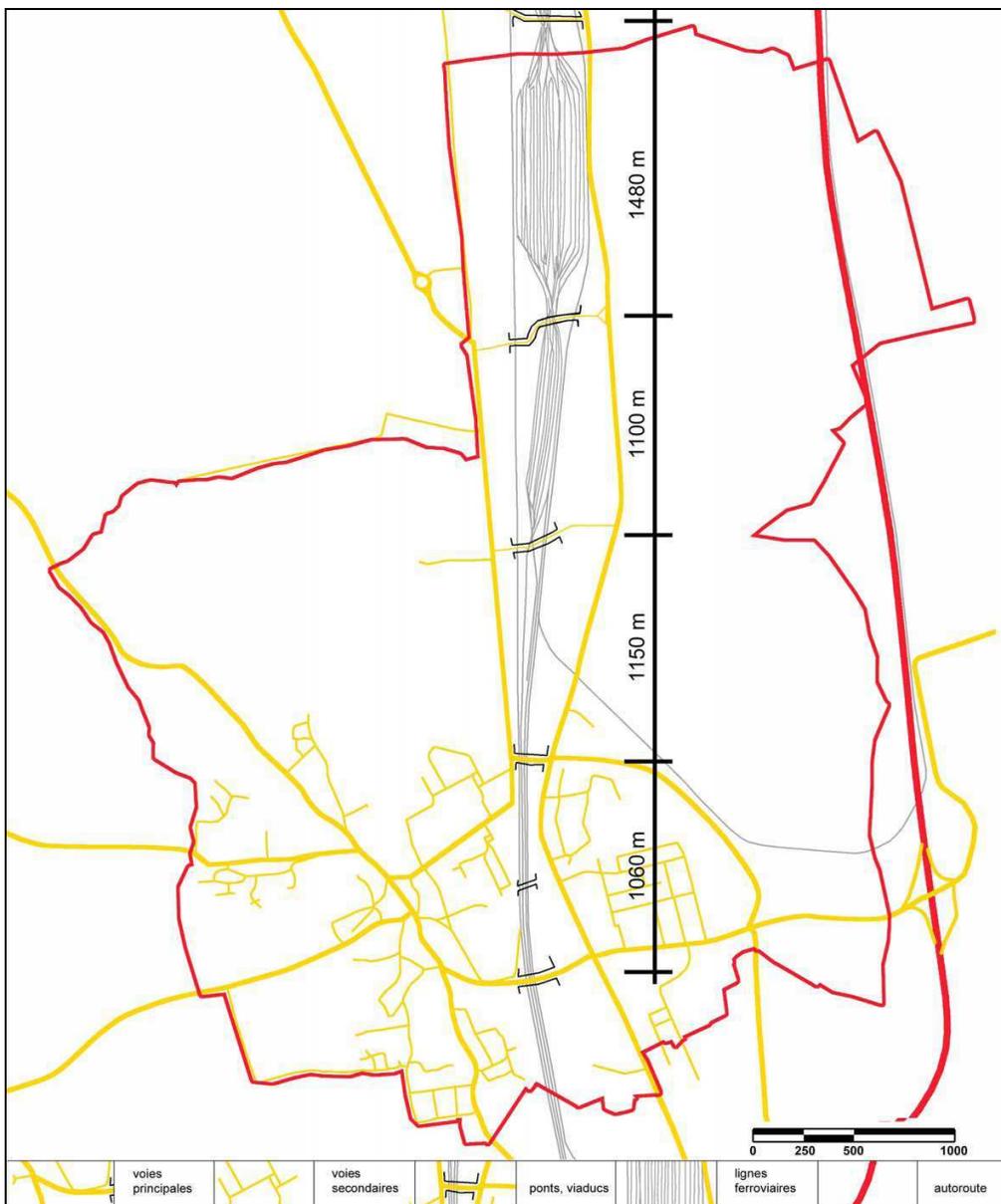
**Saint Eloy – les maisons en rangées.**



**Les implantations industrielles le long de la voie ferrée.**



Les implantations industrielles le long de la voie ferrée (suite).



Les grandes infrastructures sur le territoire communal.

## 1.4. Infrastructures et espaces publics

La commune est distribuée par une série d'infrastructures Nord-Sud qui utilisent le site façonné par la Moselle pour relier Metz à Thionville, c'est à dire la France au Luxembourg et à l'Allemagne. On y trouve les différents types de voies parallèles : eau, terre et fer, jusqu'à la récente autoroute A31.

### Les voies d'eau.

Extérieurs à la commune, la Moselle, et surtout le canal latéral qui passe à 400m de la limite communale constituent des infrastructures importantes en liaison avec le port de Metz, plus au Sud, situé à 1,5 km de l'entrée du Fort Gambetta.

### Les routes anciennes.

Les deux grandes routes Nord-Sud longent la rivière à la limite des zones inondables au bord des coteaux.

Reprenant un itinéraire ancien de Metz à Coblenche par Thionville et Trêves (la RN 52 est mentionné à l'époque romaine), elles ont été routes royales et impériales avant de devenir nationale (la route de Rombas, RN 52) et départementale (la route de Thionville, RD 953, ancienne route nationale 53).

Elles supportent aujourd'hui un trafic notable, en particulier de poids lourds, qui constitue un facteur de nuisances dans leur partie urbaine.

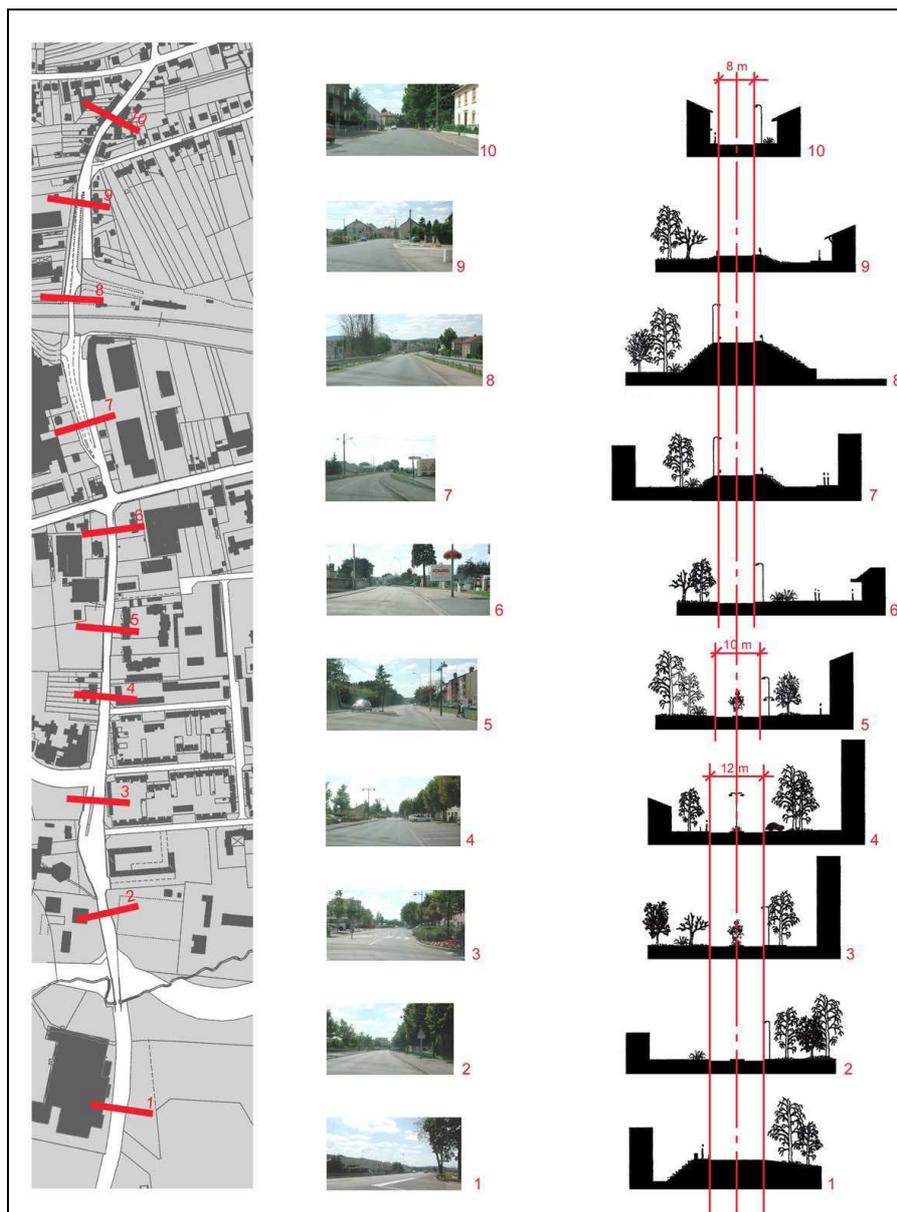
La transformation de la RN 52 en voie rapide urbaine (VR 52) est engagée plus au Nord dans la section Maizières-les-Metz/Thionville.

### Le faisceau ferroviaire.

Parallèle à la RN 52 et pour les mêmes raisons, la voie ferrée Metz-Thionville évite les zones inondables et se situe à la limite des coteaux. Son amplification pour des raisons stratégiques et industrielles a formé ici un vaste faisceau qui semble aujourd'hui en partie surdimensionné. Au Nord du territoire communal, la gare de triage de Woippy occupe une largeur de 375m ; plus au Sud, à la hauteur de Ladonchamps, le faisceau occupe encore près de 200m de large ; en ville, à la hauteur de la gare l'emprise ferroviaire a encore plus de 50m de large.

Longtemps la ligne a été majoritairement affectée aux marchandises et à la desserte de l'industrie comme en témoignent les deux grands embranchements vers les sablières et vers le port et la zone industrielle de Metz-Deux Fontaines, mais aussi les embranchements plus directs vers les usines mitoyennes ou vers le Dépôt du Matériel.

Elle a cependant conservé un trafic voyageur (vers Thionville) et doit accueillir des trains régionaux express permettant de meilleures liaisons à l'échelle de l'agglomération.



Analyse séquentielle – l'avenue d'entrée Est (fort Gambetta).

### L'autoroute.

Dernière venue, l'autoroute A31 joue un double rôle de liaison directe depuis le Luxembourg ou l'Allemagne et d'entrée de l'agglomération à partir de l'autoroute A4-E50 (Paris-Strasbourg). Traversant le méandre en passant au milieu des étangs, elle coupe le territoire communal de Woippy sur 1,5 km et accueille une aire de service à la hauteur de Saint-Rémy puis frôle de nouveau la limite communale à l'échangeur de la Maxe qui fournit une entrée directe à Woippy.

### Les traversées Est-Ouest.

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 :

- pont de Saint-Rémy, (CV5),
- pont de Ladonchamps, (CV6),
- pont de Rombas,
- pont des Maisons-Neuves,
- et également la passerelle pour piétons de la rue Gibon.

Les franchissements conditionnent les liaisons entre les deux parties de ville : village et quartiers est qui sont également tributaires d'un réseau de chemins anciens inégalement adaptés à leur nouveau rôle.

La nouvelle entrée à partir de l'échangeur de la Maxe et de la rue du Fort Gambetta constitue une donnée importante encore faiblement exploitée au plan urbanistique que la réalisation du barreau de la Maxe vient confirmer.

## 1.5. Parc immobilier et démographie

### WOIPPY dans l'agglomération messine.



**Structure spatiale de l'agglomération messine.**

Source : [www.ca2m.com](http://www.ca2m.com)

L'agglomération messine a connu une augmentation de population de 3,8% entre 1990 et 1999.

Inversement, la commune de Woippy à sur la même période, connue une baisse de – 4% de sa population (– 570 habitants).

	population 1990	population 1999	variation 90/99 en %
<b>Woippy</b>	14 325	13 755	-4
<b>Agglomération</b>	193 117	200 524	3,8
<b>Département</b>	1 011 302	1 023 447	1,2

(Source INSEE : RGP 99)

Il s'agit d'une situation nouvelle, car historiquement Woippy enregistre depuis 1945 une croissance de population parmi les plus fortes au sein de l'agglomération.

De 1945 à 1990 la population est multipliée par 7, avec un pic de croissance entre 1962 et 1975 avec la réalisation des grands ensembles du quartier du Roi, de Saint-Eloy et de Pré Génie Bonne Fontaine.

	1945	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
<b>population</b>	2 024	4 073	9 142	13 393	13 816	14 325	13 758	13 242
<b>variation absolue</b>	-	2 049	5 069	4 251	423	509	-570	-516
<b>variation en %</b>	-	101,24%	124,45%	46,50%	3,16%	3,68%	-3,98%	-3,75%

(Source INSEE : RGP 99)

Depuis 1990, la population diminue, conséquence indirecte des effets du desserrement des ménages et d'un vieillissement global de la population qui influe sur l'excédent naturel.

Aujourd'hui, la Communauté d'agglomération de Metz Métropole compte 40 communes soit près de 230 000 habitants.

Le territoire de Woippy couvre environ 5 % du territoire de l'agglomération messine et regroupe près de 6 % de sa population, soit 13 242 habitants au recensement de 2006.

#### La commune de WOIPPY.

Appellation des quartiers	St Rémy route de Thionville	Château Village	Quartier du Roi	Quatre bornes	Prégénie	Maisons neuves	St Eloy
Numéro Iris	101	102	103	104	105	106	107



**Le découpage en IRIS 2000.**

Cette tendance pourrait se poursuivre, dans la mesure où la taille moyenne des ménages de Woippy est actuellement de 3 contre 2,4 pour l'agglomération.

Dans l'hypothèse d'une poursuite du desserrement des ménages, le maintien de la population à son niveau actuel nécessiterait la construction d'un nombre important de nouveaux logements.

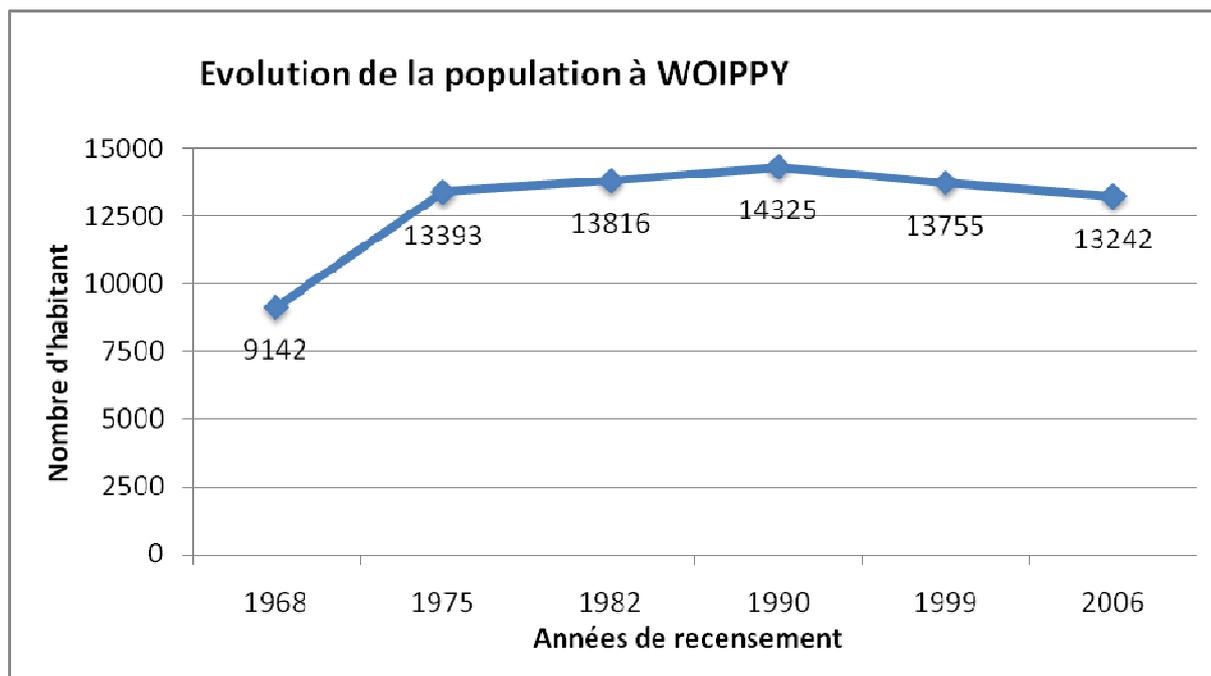
### L'évolution de la population de la commune<sup>1</sup>

Depuis 1990, la population de la commune de WOIPPY a baissé, en passant de 14 325 à 13 242 habitants en 2006. A partir de 1975 le solde migratoire devient négatif mais c'est seulement à partir de 1982 que le solde naturel ne compense plus le solde migratoire. Sur la période 1999-2006, les données publiées ne nous permettent pas de quantifier les soldes naturels ou migratoires mais compte tenu de la baisse de population de la commune, il semble logique que ces soldes ne se compensent toujours pas.

La densité de WOIPPY en 2006 est d'environ 908 hab/km<sup>2</sup>.

D'une manière générale, de 1982 à 2006, la commune a perdu 574 habitants.

<sup>1</sup> Source : Recensement de la population française de mars 1999, INSEE.



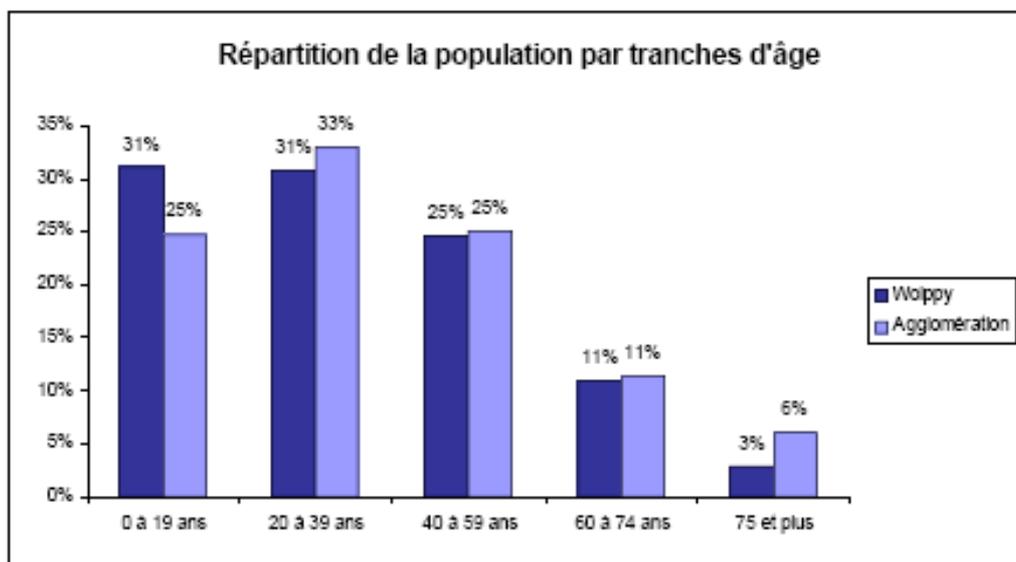
Source INSEE : RGP 99, Recensement 2006

Selon le dernier recensement, la population est de 13 242 habitants. Depuis 1999, la population a baissé de 513 habitants, soit une diminution d'environ 4 %. La commune a gagné 365 ménages supplémentaires, soit une hausse de 8.1 % : 4 869 ménages sont recensés à WOIPPY.

#### Structure de la population.

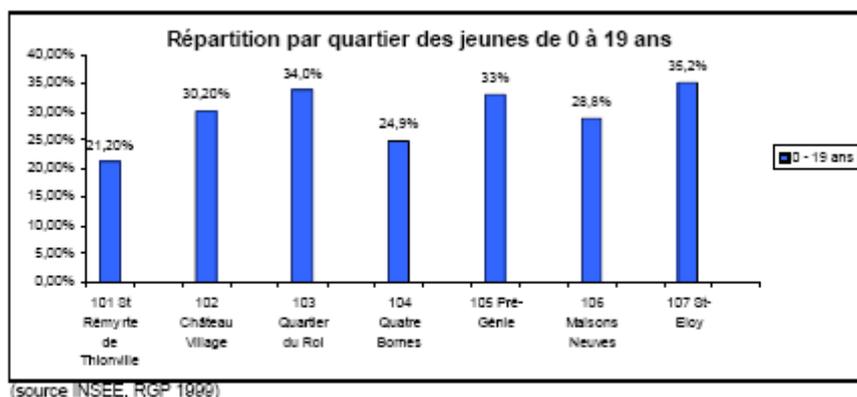
Sur la commune de WOIPPY, les classes d'âge qui prédominent sont celles des 0 à 19 ans et de 20 à 39 ans. D'une manière générale, les classes d'âge sont bien réparties au sein de la structure de la population de WOIPPY.

#### Caractéristiques de la population de Woippy



(source INSEE, RGP 1999)

En comparaison des moyennes observées sur l'agglomération messine, la population de Woippy est jeune : 62% de la population ont moins de 39 ans et 31% moins de 20 ans. Sur l'agglomération messine la population de moins de 20 ans est de 25%.



Les moins de 20 ans sont concentrés sur les quartiers d'habitat social, le quartier du Roi, Pré-génie et Saint-Eloy.

	Woippy	Agglomération
Population étrangère	1904	13846
en %	11,9%	6,91%

(source INSEE, RGP 1999)

Un pourcentage de populations étrangères plus important sur Woippy que sur l'agglomération avec une concentration de cette population sur les quartiers d'habitat social.

### Les grandes étapes de la construction du parc de logements.

Avant 1915 les 192 résidences que comprend la commune sont concentrées sur le Village et le quartier des Quatre Bornes.

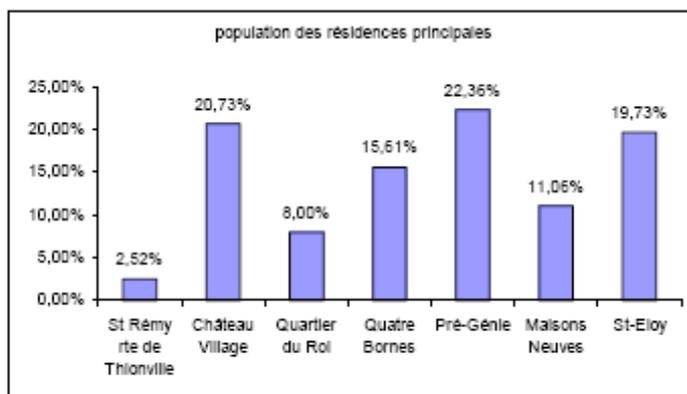
Dans la période 1915 –1948, 444 logements sont réalisés et pour l'essentiel sur le quartier des Quatre Bornes. Le Village connaissant une urbanisation régulière et progressive de 1948 à nos jours à raison d'environ 13 logements par an.

Au cours de la période suivante 1948-1967, l'urbanisation explose avec la réalisation de 1372 logements. Il s'agit des débuts de la construction des quartiers du Roi et de Saint-Eloy.

La période suivante 1968 à 1974 connaît un même essor avec la réalisation de 1560 logements et la réalisation d'une partie du quartier de Pré-génie. Comme l'indique la courbe de progression de la population l'essentiel du parc de logement de Woippy (61%), a été construit entre 1949 et 1974. Il s'agit essentiellement au cours de cette période des grands ensembles d'habitat social. A titre de comparaison, la proportion du parc construit sur l'agglomération entre 1949 et 1974 est de 42%.

Les logements récents (construits entre 1990 et 2003) ne représentent que 8,4% du parc (404 unités) contre plus de 9% pour l'agglomération.

Actuellement la population des résidences principales se répartit ainsi sur la commune : population des résidences principales.



(source INSEE, RGP 1999)

### Le marché immobilier.

Le parc de logements de l'agglomération messine a presque doublé en moins de 40 ans, + 42 000 unités entre 1960 et 1999, dont 18 000 logements sociaux, soit plus de 43% de la production totale. Entre 1990 et 1999, 260 logements nouveaux ont été réalisés sur Woippy et 8 117 sur l'ensemble de l'agglomération.

Les constructions neuves sur Woippy ne participent donc que faiblement à l'accroissement global du parc de l'agglomération.

Entre 1990 et 1999 le parc de logement de Woippy s'est accru de 5,4% contre 9% sur l'ensemble de l'agglomération.

Sur l'agglomération, l'essentiel de la construction neuve, majoritairement en individuel, s'est fait au cours des 10 dernières années en dehors des communes centrales. Il s'agit d'une reprise de la périurbanisation, principalement due à une pénurie de terrains à bâtir dans les communes centrales.

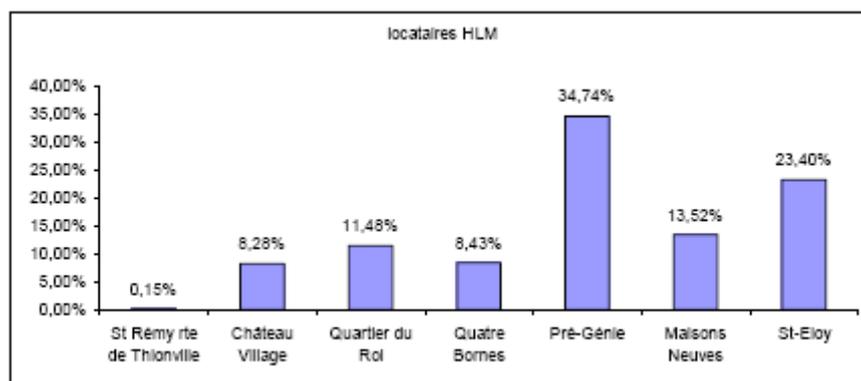
### Résidences principales.

Plus de 68% des résidences principales de la commune sont en immeubles collectifs et plus de 94% des immeubles collectifs de Woippy sont des logements sociaux.

Plus de 71% du parc de maisons individuelles est situé dans le Village et sur le quartier des Quatre Bornes. Les dualités entre la partie constituée du Village et des Quatre Bornes avec les grands ensembles sont accentuées par les coupures des grandes infrastructures.

### Le parc de logements sociaux.

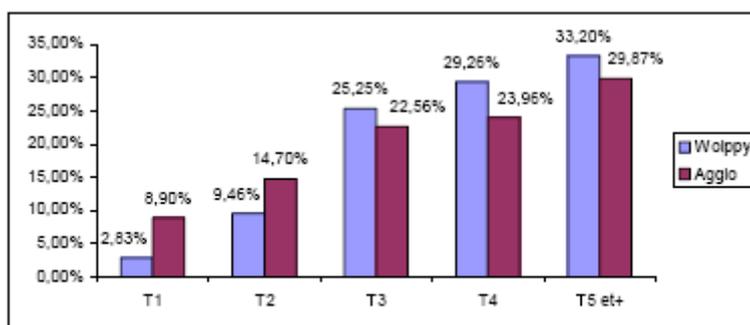
Woippy compte 2 752 locataires HLM sur un total de 4 504 résidences principales. La proportion de logements locatifs sociaux représente 61% des résidences principales. A titre d'illustration, sur l'agglomération l'ensemble du parc social héberge 27% de la population contre 63% sur Woippy. Cela montre l'importance du parc social dans le fonctionnement du marché du logement de la commune. Les locataires HLM sont concentrés sur les quartiers de Pré Génie, Saint Eloy et quartier du Roi.



(source INSEE, RGP 1999)

Depuis les années '60 le rôle du patrimoine social a fortement évolué: ouvert à l'origine aux catégories moyennes, il a vu sa population se paupériser au fil des années sous le jeu à la fois du départ des familles les plus aisées, de la montée du chômage et de l'abaissement progressif des plafonds de revenus pour les ménages demandeurs de logement.

Le patrimoine social est devenu depuis de nombreuses années la réponse institutionnelle à la plupart des problèmes de logement, et donc le lieu d'accueil privilégié de populations en difficulté. Face à ce constat les interventions urbaines et sociales se multiplient dans le cadre du Grand Projet de Ville afin de briser les espaces de relégation et de précarité des grands ensembles.

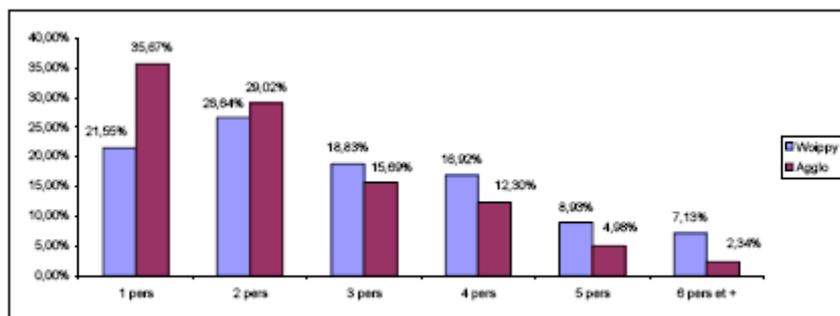


(source INSEE, RGP 1999)

comparatif typologie des logements

Compte tenu de la nature du parc, (du faible nombre de logements locatifs privés <8%), les logements offerts sur la commune sont plutôt des grands logements. Près de 63% du parc de logements est composé de T4 et plus, ce qui s'explique par la présence d'un grand nombre de logements HLM et d'individuels. La taille moyenne des logements de Woippy est supérieure à celle observée sur l'agglomération. Les quartiers du Village et des Quatre Bornes sont composés essentiellement d'individuel de 4 pièces et plus.

Les quartiers d'habitat social sont composés de logements de 3 et 4 pièces.



(source INSEE, RGP 1999)

comparatif occupation par logement

La commune de Woippy compte 4 504 ménages avec une moyenne de 2,98 personnes par ménage contre 2,41 personnes par ménage sur l'agglomération. Cela s'explique par la présence d'un nombre important de grandes familles (4 personnes et plus) qui représentent 33% des ménages contre 19,6% sur l'agglomération.

Néanmoins, le nombre de ménages de 1 et 2 personnes est important (48%), et cela malgré une offre de petits logements (T1 et T2) limitée (12,2%) Plus de 83% des ménages (soit 268 familles) de 6 personnes et plus sont situés dans les quartiers de Saint-Eloy, Maison Neuve et Pré-génie, avec une forte concentration de grandes familles dans le quartier de Saint-Eloy.

Inversement plus de 27% des ménages composés de 1 et 2 personnes se trouvent sur le quartier de Pré-génie, le Village en accueillant près de 24%.

### La vacance.

La vacance est faible sur l'ensemble du parc des résidences principales. Elle représente 7% sur l'agglomération et 6% sur Woippy. Cette faible vacance est le signe d'un marché immobilier tendu où l'offre de logements est inférieure à la demande notamment dans le parc locatif social.

	total des RP	logts vacants
101 St Rémy rte de Thionville	3%	3%
102 Château Village	22%	6%
103 Quartier du Roi	8%	2%
104 Quatre Bornes	18%	5%
105 Pré-Génie	24%	8%
106 Maisons Neuves	9%	15%
107 St-Eloy	16%	3%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>6,22%</b>

(source INSEE, RGP 1999)

### Les logements sans confort.

Le pourcentage de logements sans confort (sans WC intérieur, sans douche ou baignoire, sans chauffage central) est supérieur sur Woippy (5% des résidences principales) à celui de l'agglomération (3,5% des résidences principales)

	total des RP	logts sans confort
<b>101 St Rémy rte de Thionville</b>	3%	23%
<b>102 Château Village</b>	22%	8%
<b>103 Quartier du Roi</b>	8%	1%
<b>104 Quatre Bornes</b>	18%	7%
<b>105 Pré-Génie</b>	24%	1%
<b>106 Maisons Neuves</b>	9%	3%
<b>107 St-Eloy</b>	16%	3%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>4,88%</b>

(Source INSEE : RGP 99)

Les logements sans confort sont situés principalement sur les quartiers les plus anciens de la ville, Saint Remy, Château Village et Quatre Bornes.

#### En conclusion.

La structure de la population de Woippy se caractérise par une taille moyenne élevée des ménages et une forte proportion de population de moins de 20 ans. Ces caractéristiques sont liées au nombre important de logements sociaux.

Depuis 1990, le renouvellement de la population n'est plus assuré et la commune enregistre une perte de la population. Cette perte de population est principalement due à une offre insuffisante de logements corrélative à un déficit de construction neuve qui induit :

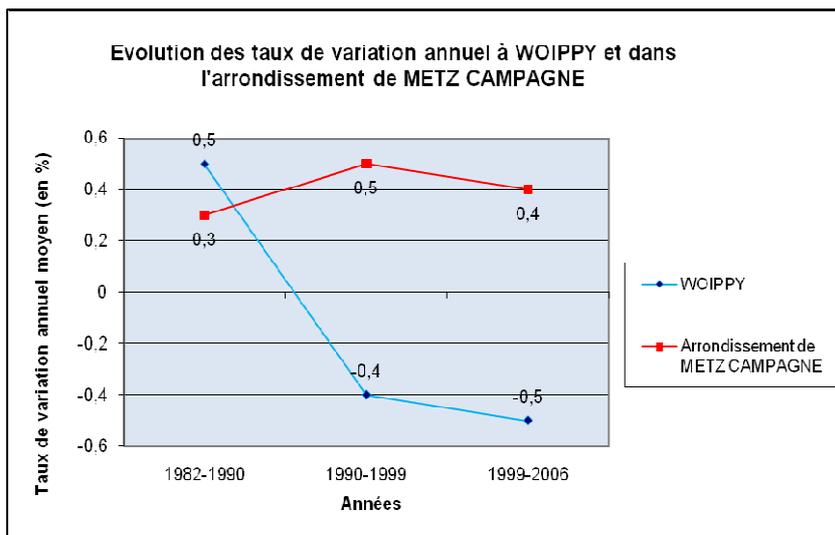
- un solde migratoire négatif,
- des besoins de desserrement des ménages non satisfaits, et donc des départs,
- un parc immobilier qui vieillit et qui est de moins en moins adapté à la demande des ménages.

#### La commune dans son environnement.

WOIPPY appartient à l'arrondissement de METZ-CAMPAGNE. L'arrondissement regroupait 211 863 habitants (1999), soit une densité de 201 hab/km<sup>2</sup>. La population de la commune en représente donc 6.5 %. Celle de l'arrondissement est en augmentation par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 9318 habitants soit une hausse de 4.6 %. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 1 011 302 habitants en 1990 à 1 023 447 habitants en 1999 ; soit un gain de 12 145 habitants.

	Population en 1999	Population en 2006	Variation 1999-2006 (en %)
<b>WOIPPY</b>	13 758	13 242	- 0.5 %
<b>Arrondissement</b>	211 836	217 687	0.4 %
<b>Département</b>	1 023 199	1 036 780	0.2 %

(Source INSEE : RGP 99)



L'évolution démographique de la commune ne coïncide pas avec celle de l'arrondissement.

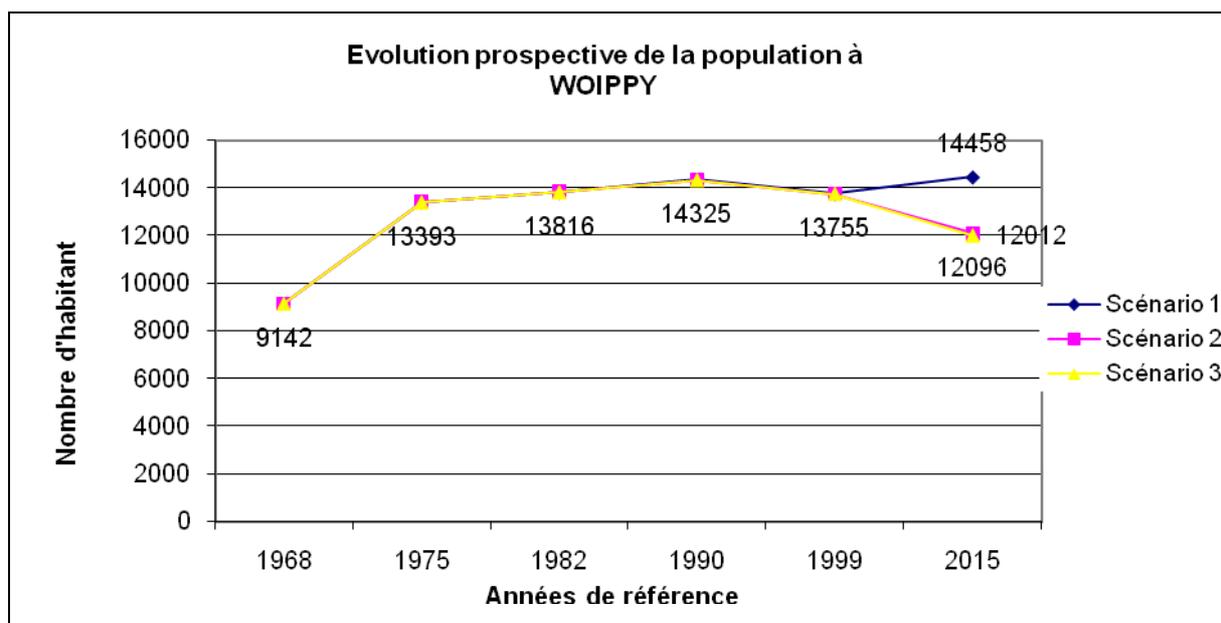
#### Prévisions démographiques communale.

Des prévisions de développement démographique peuvent être établies pour la commune de WOIPPY. Les scénarii suivants se présentent :

**Le premier scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1968-2005, soit 0.01 % d'augmentation, par an. Dans ce cas, la commune de WOIPPY gagnerait d'ici 2015, 1 358 habitants. Cela correspondrait à un gain de 140 personnes environ par an dans la commune.

**Le deuxième scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1999-2005, soit -0.99 % de diminution par an. Dans ce cas, la commune de WOIPPY perdrait d'ici 2015, 1 004 habitants. Cela correspondrait à une perte de 100 personnes environ par an dans la commune.

**Le troisième scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, calculé sur la période 1990-1999, soit 0.993 % de diminution par an. Dans ce cas, la commune de WOIPPY compterait en 2015 : 12 012 habitants. Cela correspondrait à une perte de 1088 personnes.



(Source INSEE : RGP 99)

Il s'agit de points de repère de l'évolution possible de la commune. Dans tous les cas, cette évolution devra être douce et maîtrisée.

#### Population active.

En 1999, sur une population de 13 755 habitants, 5 974 personnes sont actives (soit 43 % de la population totale). Parmi elles, 1 375 personnes sont au chômage (soit 23 %).

En 1999, le taux de chômage au sein de la commune (23 %) était supérieur à celui observé pour l'ensemble du canton (14%).

En 1999, dans l'ensemble de l'arrondissement, la population active était de 95 922 personnes. Parmi elles, 9 900 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 10.3 %.

Dans le département, le taux de chômage est de 11.6 %.

Le tableau suivant est établi selon les résultats du recensement de l'INSEE de 1999 :

	<b>WOIPPY</b>	<b>Canton</b>	<b>Arrondissement</b>	<b>Département</b>
<b>Population active</b>	5 974	15 005	95 922	449 101
Hommes	3 501	8 331	53 444	256 005
femmes	2 473	6 674	42 478	193 096
<b>Population active ayant un emploi</b>	4 574	12 839	85 589	395 062
Salariés	4 340	11 796	78 431	364 668
Non salariés	234	1 043	7 158	30 394
<b>Chômeurs</b>	1 375	2 106	9 900	52 066
<b>Taux de chômage en %</b>	23	14	10.3	11.6

(Source INSEE : RGP 99)

En 1999, 1 572 personnes sont retraitées.

34 % de ces actifs exerce dans la commune ; 3 009 personnes vont travailler en dehors, dont 281 dans un département différent.

	dans commune résidence	la de	dans une autre commune du même département	hors du département
<b>Nombres d'actifs travaillant...</b>	1 565		2 728	281
<b>Pourcentage d'actifs travaillant...</b>	34 %		60 %	6 %

(Source INSEE : RGP 99)

## 1.6. Equipements, commerces et services

La commune possède un niveau d'équipements satisfaisant au regard de son poids de population. De plus, la proximité de Metz permet un accès rapide aux équipements les plus importants.

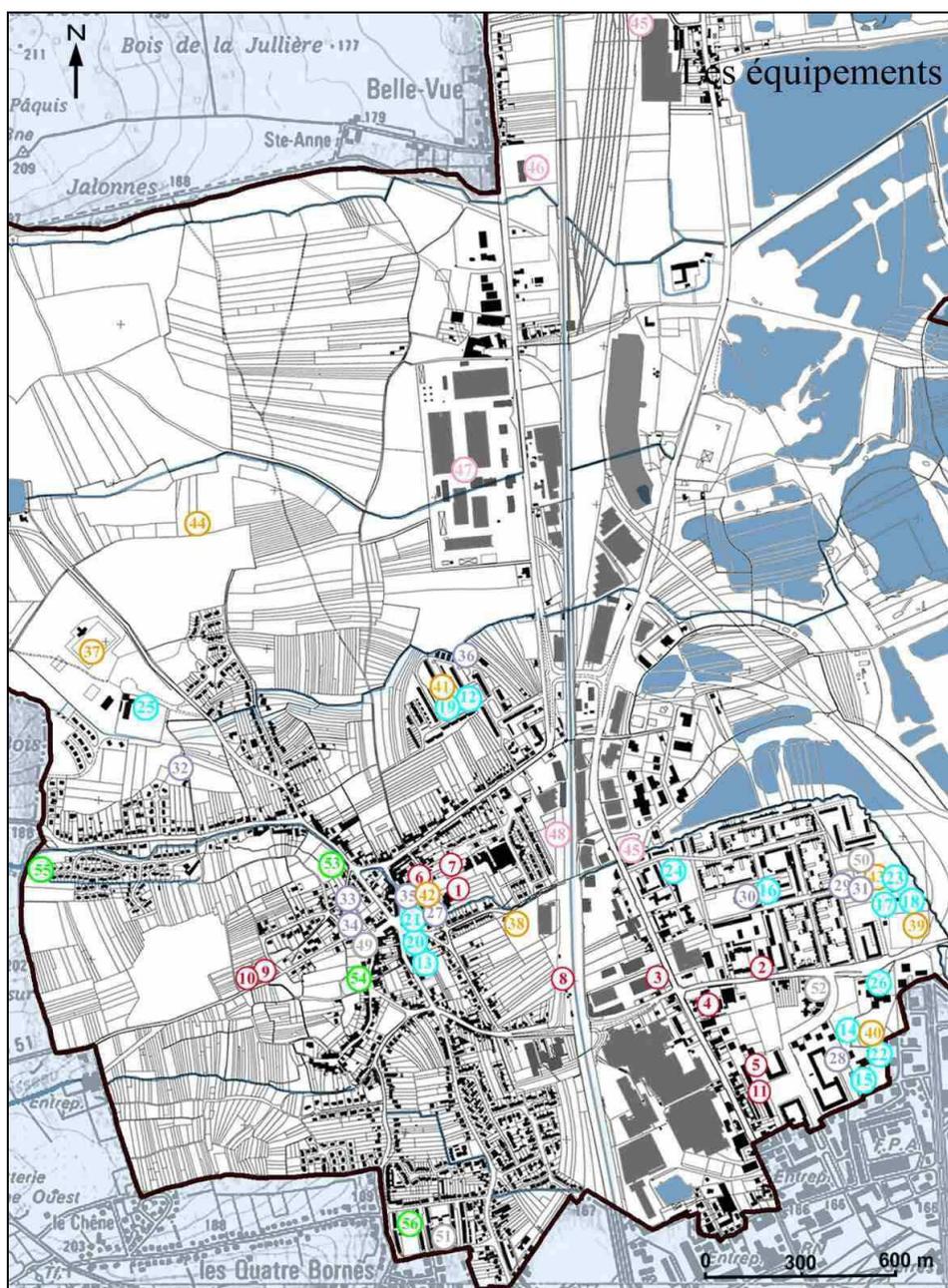
Si les équipements principaux sont concentrés dans le centre ancien, tous les quartiers, et notamment les quartiers d'habitat social de Pré-génie et Saint Eloy bénéficient d'un bon maillage d'équipements de proximité.

Celui-ci doit être néanmoins renforcé par la création pour le quartier de Saint-Eloy, d'une maison de services publics ainsi que d'un palais de l'amitié et des cultures euro-méditerranéennes regroupant salle de prière, salon de thé et hammam municipal.

Les besoins identifiés sont pour les équipements sportifs, la création d'une salle de sports à proximité de la gare, et un terrain multisports sur la plaine Charcot dans le quartier de Pré-génie.

En matière d'équipements sociaux, la salle inter-association a été remplacée par la maison de la Petite Enfance actuellement.

Un commissariat de police de proximité a été implanté à côté du collège Jules Ferry dans le quartier de Pré-génie.



Les équipements existants de Woippy.

Repérage des équipements publics.

*EQUIPEMENTS PUBLICS*

1 Hôtel de ville ; 2 Mairie annexe ; 3 Ateliers municipaux ; 4 Serres municipales ; 5 A E S ; 6 Gendarmerie ; 7 Poste ; 8 Gare SNCF ; 9 Cimetière ; 10 Funérarium ; 11 Police Nationale.

*EQUIPEMENTS SCOLAIRES*

*Maternelles*

12 Quartier du Roi ; 13 Jeunes sourires ; 14 Libellules ; 15 coccinelles ; 16 Rossignols ; 17 Ceriseraie ; 18 Roseraie.

*Elémentaires*

19 Quartier du Roi ; 20 Jacques Prévert ; 21 Saint Exupéry ; 22 P et M Curie ; 23 Paul Verlaine ; 24 Maison neuve.

*Collèges*

25 Pierre Mendès France ; 26 Jules Ferry.

*EQUIPEMENTS SOCIAUX*

27 Maison pour tous ; 28 MJC Boileau-Pré-génie ; 29 Foyer Saint Eloy ; 30 Maison de services publics ; 31 Centre médico social ; 32 Foyer Moissons nouvelles ; 33 Ecole de musique ; 34 Salle inter associations actuelle ; 35 Salle du Préau ; 36 Centre socio éducatif SNCF.

*EQUIPEMENTS SPORTIFS*

37 Parc Omnisports du Patis ; 38 Stade Gibon et Olympium ; 39 Stade St Eloi ; 40 Complexe sportif (COSEC) ; 41 Gymnase quartier du Roi ; 42 Salle Saint Exupéry ; 43 Plateau Sportif polyvalent ; 44 Centre de loisirs deux roues.

*EQUIPEMENTS DIVERS*

45 Centre de dédouanement ; 46 CERAH ; 47 RMAT ; 48 Parc de la DDE ; CULTE ; 49 Eglise St Etienne ; 50 Chapelle St Eloi ; 51 Chapelle Ste Bernadette ; 52 Eglise évangélique.

*LIEUX REMARQUABLES*

53 Château de Woippy ; 54 La Maison carrée ; 55 La cascade Dagobert ; 56 Lavoir des Quatre Bornes.

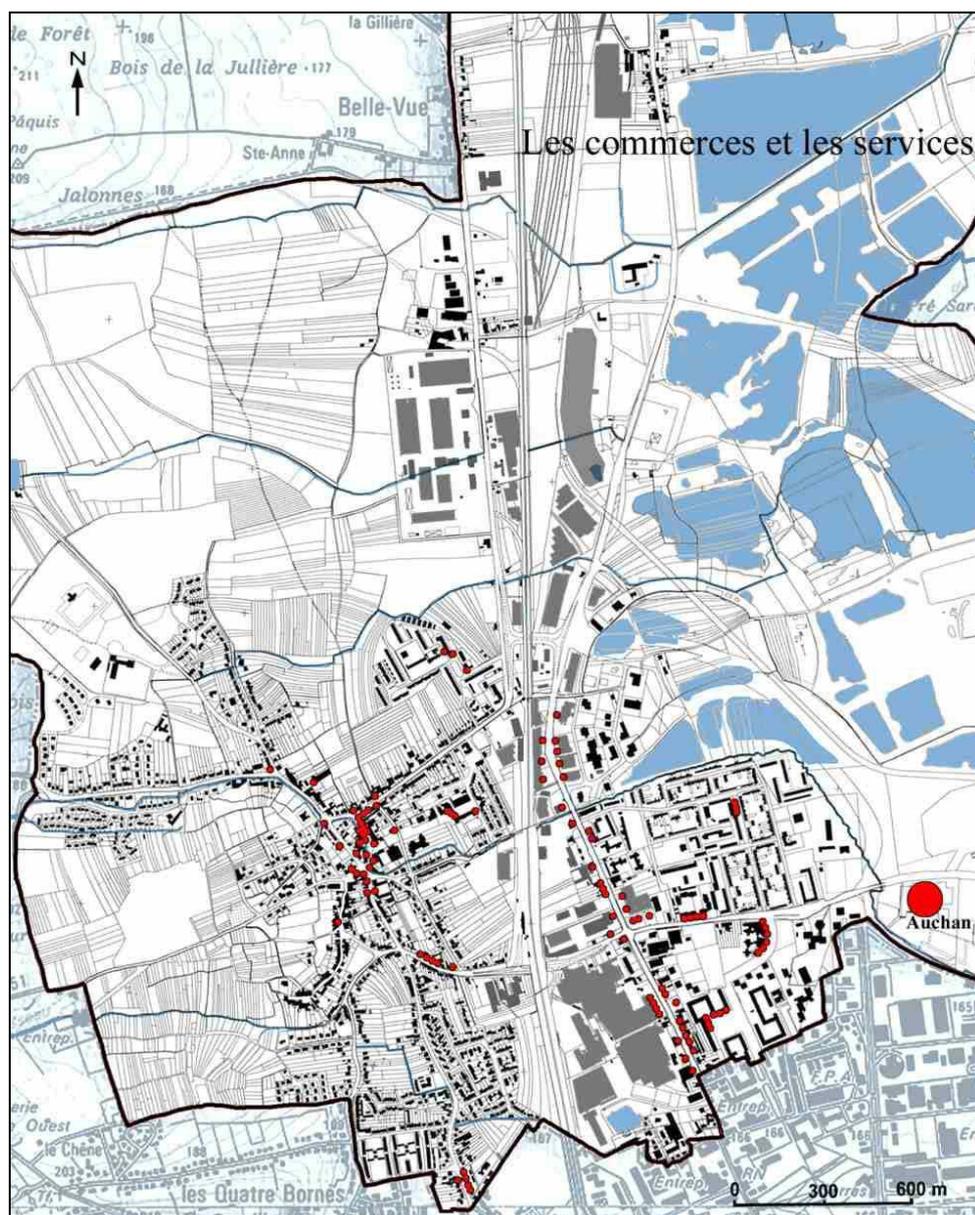
Les équipements scolaires.

Ils sont nombreux et bien répartis sur le territoire communal.

La ville compte 6 écoles maternelles et 5 écoles primaires pour une population scolarisée sur l'année 2008-2009 de 642 élèves en maternelle et 962 élèves en primaire.

Les deux collèges, Pierre Mendès-France et Jules Ferry accueillent 834 élèves.

Depuis les années 80, la population scolaire est en forte diminution. A titre d'exemple la population scolaire en primaire a diminué de 45% depuis 1975. Il existe donc actuellement d'importantes possibilités d'accueil dans les établissements scolaires qui pourront en partie répondre aux besoins liés aux futures constructions.



Commerces et services.

### Activités et emplois.

Sur un total de 5 974 actifs, Woippy compte en 1999, 4 574 actifs occupés dont 34% (1 565 personnes) qui travaillent dans la commune.

Au moment du recensement, 1 375 de ces actifs recherchent un emploi. Le taux de chômage est alors de 23%.

Parmi les personnes qui ont un emploi, 234 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, les 4 340 autres sont salariés.

Les principaux pôles d'emploi de la commune sont les zones d'activités et artisanales de la commune et la zone Gambetta avec le pôle commercial Auchan qui regroupe plus de 900 emplois.

Le nombre d'emplois offert sur la commune est important, plus de 7900 au recensement de l'INSEE de 1999.

Avec une population active totale de 5949 personnes, l'équilibre emplois – habitat est largement assuré.

#### **Rapport de présentation de la commune de WOIPPY**

Plan Local d'Urbanisme  
TOPOS Atelier d'Urbanisme

Enfin, compte tenu du nombre d'actifs qui travaillent en dehors de la commune et du taux de chômage important, la nature des emplois offerts sur Woippy n'est peut être pas en adéquation avec les qualifications de la population résidente.

### Les commerces et les services.

Les commerces et services sont regroupés d'une part dans le centre ancien sur la rue du Général de Gaulle et d'autre part le long de la route de Thionville.

Au centre sont regroupés autour de la poste et des principaux équipements publics quelques commerces de proximité qui semblent insuffisants à créer une véritable animation commerciale.

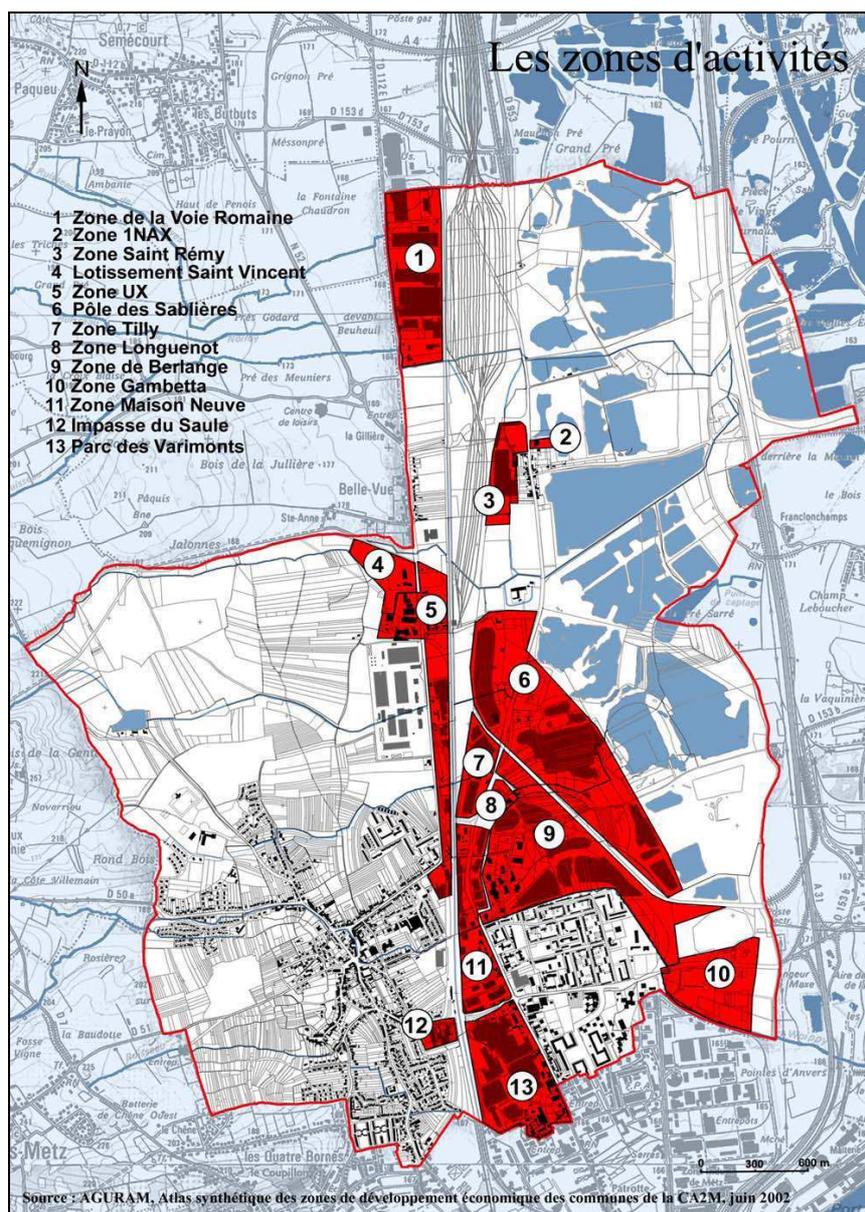
Les commerces de la rue de Thionville sont fréquemment des commerces anomaux liés à l'automobile et au bricolage et souvent installés dans les zones d'activités.

La présence en entrée est de la ville d'une zone commerciale autour d'un hyper marché Auchan réduit considérablement le potentiel de développement du commerce de proximité dans les quartiers.

Le maillage commercial est donc incomplet, certains quartiers ne bénéficient pas ou peu de commerces de proximité à l'exemple du quartier des Quatre Bornes et du quartier du Roi.

Les quartiers de Pré-génie et Saint-Eloy accueillent quelques commerces de proximité, essentiellement alimentaires.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de la ville pourrait être accompagnée et soutenir le renforcement quantitatif et qualitatif des commerces du centre ville par l'appropriation de rez-de-chaussée inoccupés.



**Les zones d'activités.**

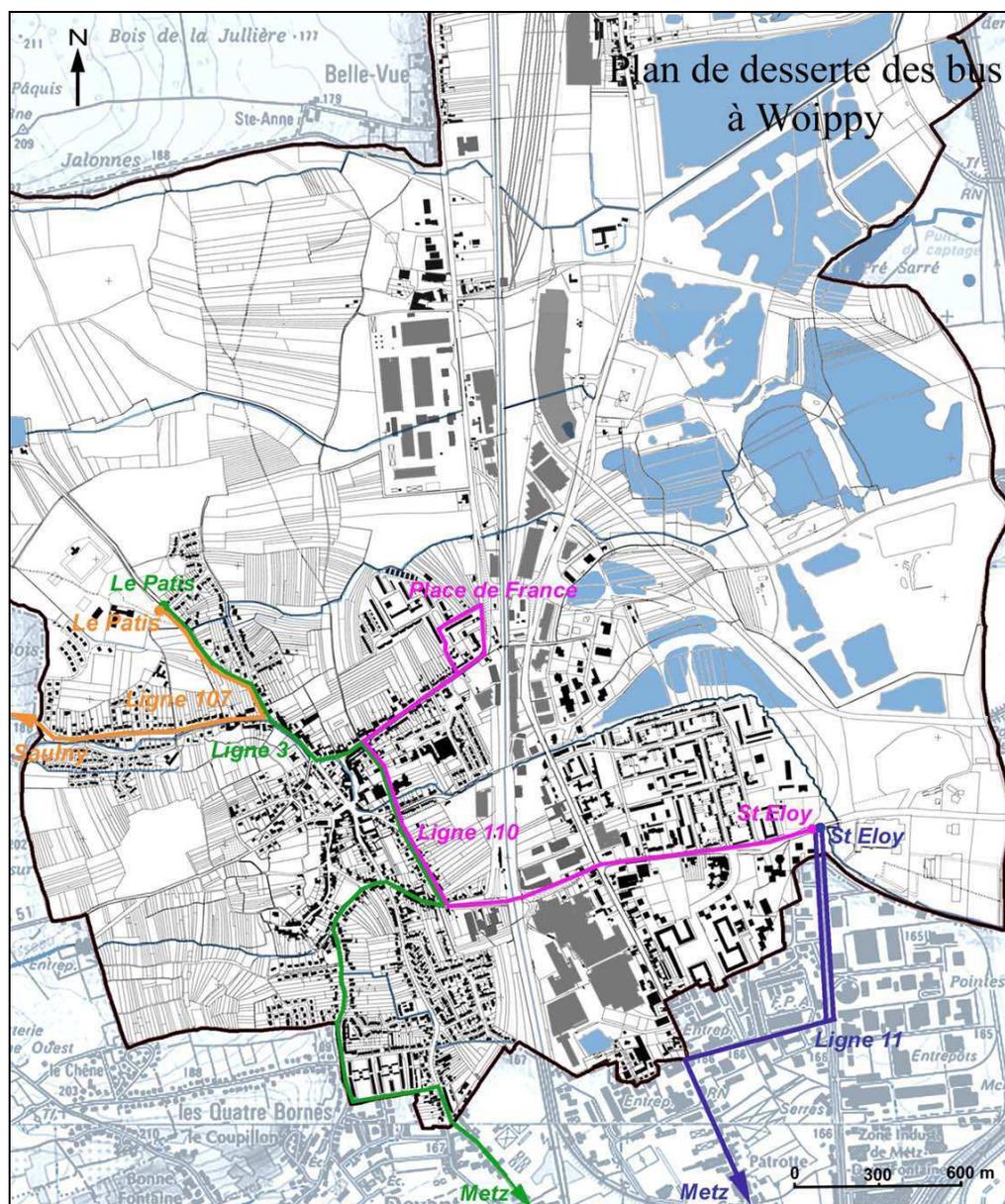
## 1.7. Activités

### Les zones d'activités de la commune.

La commune regroupe 256,3 ha de zones d'activités soit 17,6% de son territoire. Parmi ces 256,3 ha, 36,5 ha sont dédiés à la future zone de loisirs liée à Biopolis sur le pôle des Sablières.

Les secteurs d'activités sont situés en bordure de la voie SNCF et sont principalement desservis par la RD 953 route de Thionville pour le secteur ouest et la RN 52 pour le secteur est. La proximité de l'autoroute A4 est un facteur de développement important.

Le nombre d'emplois à l'hectare sur les zones d'activités est relativement faible, autour de 15 à 20 emplois, ce qui laisse envisager des possibilités de densification. De plus il reste quelques disponibilités foncières sur certaines zones pour un total estimé de 33 hectares.



Desserte des bus à Woippy.

## 1.8. Déplacements et transports

### Les déplacements dans l'agglomération messine et à Woippy.

Le dynamisme démographique de la périphérie de l'agglomération messine et la concentration d'activités économiques génèrent des déplacements nombreux et quotidiens au sein de l'agglomération.

La part des déplacements « périphérie-périphérie » est prépondérante dans la mesure où elle constitue quasiment 80% du total des déplacements (dont 85 % sont réalisés en voiture individuelle).

Les motifs de déplacements et leurs caractères réguliers ont conduit à l'augmentation constante des flux automobiles au sein de l'agglomération. Ainsi sur Woippy, 60 % des actifs travaillent en dehors de la commune ce qui engendre de nombreux déplacements domicile-travail dont la majeure partie s'effectue en voiture particulière.

(Source INSEE : Recensement de la population 1999)

Le plan de desserte des lignes de bus 3 et 110 dans la commune de Woippy permettent pourtant une liaison relativement efficace avec la ville de Metz.

La distance-temps du centre de Woippy au centre-ville de Metz (Place des Armes) est de l'ordre de 15 - 25 minutes et de 30 - 35 minutes en direction de la gare SNCF.

La ligne 107 rattache, quant à elle, Woippy dans sa partie ouest à la commune de Saulny.

De même la desserte en transport en commun au coeur de la commune de Woippy est bonne : elle est desservie par les lignes 3 et 110, en doublon le long de la rue du Maréchal Foch.

A contrario le secteur Saint Eloy n'est pas rattaché au parcours des lignes de bus.

Aucune desserte ne s'effectue au coeur du quartier et il est nécessaire de parcourir à certains endroits une distance de 400 à 500 mètres pour rejoindre le premier arrêt de bus, situé rue du Fort Gambetta.

Le plan de desserte des bus de Woippy garanti par conséquent une liaison quotidienne et efficace avec le reste de l'agglomération messine mais présente néanmoins quelques insuffisances en matière de desserte inter-quartiers.

A la suite de ces constats, les objectifs en matière de déplacements visent à réduire l'utilisation de la voiture individuelle pour les trajets de proximité et les déplacements domicile-travail, par la mise en place :

- d'un prolongement sur Woippy des lignes de bus n°3 et 107 des TCRM,
- de liaisons douces et notamment d'un maillage de pistes cyclables et d'intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite,
- à plus long terme de l'ouverture d'une ligne TER Metz-Thionville qui viendra compléter la desserte quotidienne actuelle (18 trains régionaux).

Il s'agit aussi à terme de poursuivre le maillage des voies afin d'éviter la convergence systématique des flux vers le centre ville et d'apaiser la circulation sur les grandes voies qui traversent la commune.

## 1.9. Urbanisme réglementaire

Le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de normes et doit être compatible avec les documents visés dans le code de l'urbanisme, soit :

- Le PLH de l'agglomération messine,
- Le Programme Local de L'Habitat de l'agglomération messine est en phase de révision.

Les études menées par l'AGURAM en vue de l'élaboration du PLH de l'agglomération messine visent à acquérir une meilleure connaissance des caractéristiques et de l'état du parc de logements locatif social et du parc privé et de leur répartition au sein de l'agglomération.

Ces études préalables permettront d'entreprendre des actions répondant aux objectifs quantitatifs en matière de constructions neuves et de réhabilitation et d'assurer une diversité de l'habitat et une répartition équilibrée des différents types de logements au sein du territoire.

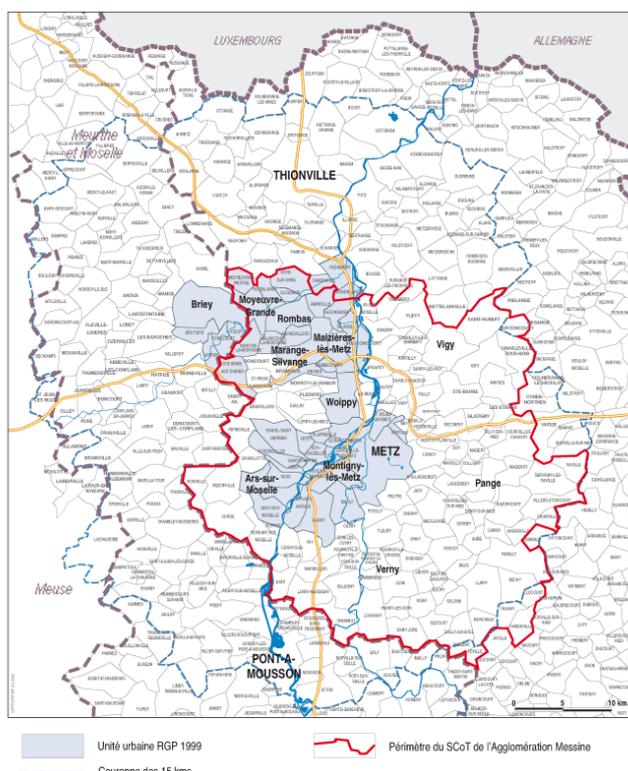
Ainsi, deux objectifs prioritaires du PLH concernent particulièrement Woippy :

- réduire le poids des grands ensembles dans le patrimoine social par une politique de renouvellement urbain ou de réaffectation, et la construction en parallèle de logements neufs dans certaines communes où leur poids est relativement faible,
- développer l'offre de terrains à bâtir au centre de l'agglomération afin d'inverser le mouvement de péri urbanisation.

### L'Opération de Renouvellement Urbain.

Une ORU s'opère dans les quartiers Boileau - Pré-Génie – Fort Moselle et Saint Eloy, et le quartier du Roi. Elle devra se terminer fin 2009 si toutefois aucun avenant ne la prolonge.

### Le schéma de cohérence territoriale.



Il a été fixé le 31 décembre 2002. Il rassemble aujourd'hui 151 communes et compte près de 373 000 habitants.

Un Syndicat Mixte de gestion a été créé par arrêté préfectoral le 20 octobre 2006.

La CA2M se charge de la gestion administrative du Syndicat Mixte.

Les études sont en cours de réalisation.

### Le Plan de Déplacements Urbains.

La commune de WOIPPY fait partie du PDU de l'agglomération messine.

L'amélioration de la politique des déplacements mise en œuvre dans le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération messine prévoit :

- la réalisation à long terme d'un axe nord-sud, la VR 52,
- la réalisation d'un axe est-ouest, le Barreau de la Maxe (réalisé) et son doublement prévu à moyen terme,
- le prolongement des lignes de bus TCRM direction de Woippy, ce qui est effectif depuis l'année 2002.

### Le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été adopté le 2 juillet 1996 et approuvé par le préfet coordonnateur le 15 novembre 1996 avec application du 2 janvier 1997.

## 1.10. Servitudes

**AC1** : Servitude de protection des monuments historiques consistant en un périmètre de 500 mètres de rayon autour des points extrêmes des monuments protégés, dans lequel tout projet de construction ou d'aménagement est soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.  
Il s'agit des façades et toitures du château, 6 rue de Briey (MH 04/12/1968).

**AS1** : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales.  
Il s'agit des captages d'eau de la ville de METZ (DUP par arrêté préfectoral du 9 février 1976 modifié le 21 février 1977).

**EL7** : Servitudes d'alignement.  
Il s'agit des routes départementales 51, 50, 174.

**I4** : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.  
Il s'agit des lignes :

- 63 KV Saint-Julien – Mondelange,
- 17,5 KV Devant les Ponts – Semécourt,
- 17,5 KV Pontiffroy-Argancy,
- 17,5 KV Usine de Saint Eloy et Dérivations,
- 63 KV Moulins-Woippy.

**PPRi** : Servitudes résultant du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondations (Arrêté Préfectoral du 28 juin 2005).  
Il s'agit du PPRi de la Moselle.

**PT1** : Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques (Décrets du 19 avril 1979 et du 12 avril 1961).

**PT3** : Servitudes relatives aux conduites, câbles et lignes aériennes du réseau local et du réseau interurbain régionalisé et relatives aux câbles souterrains du réseau national.

La présence du réseau national et régional entraîne, en propriété privée, une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison de 1.50 mètres de part et d'autre de l'axe du câble.

Il s'agit des câbles régionaux :

- 16 Nancy - Metz
- 154 Metz - Thionville
- 5719 Metz - Maizieres
- 61 Ars sur Moselle – Woippy

Il s'agit également du câble TRN 360/01 Metz-Thionville.

**T1** : Servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer. C'est la zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes créées au profit du domaine public ferroviaire.

**T4** : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitudes de balisage.

Il s'agit de l'aérodrome de Metz-Frescaty.

**T5** : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitudes de dégagement.

Il s'agit de l'aérodrome de Metz-Frescaty.

**T7** : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

Il s'agit des aérodromes de Chambley et de Metz-Frescaty.

## 1.11. Expertise technique

L'analyse des schémas des réseaux viaires (cf. plans en annexe) laisse apparaître une desserte complète et uniforme de la commune par l'ensemble des réseaux indispensables à une vie moderne.

Que ce soit pour le chauffage et la cuisine avec l'électricité et le gaz ; pour l'hygiène publique avec les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif ; ou pour le contact avec l'extérieur, téléphone et Internet avec le réseau de télécommunication.

Le réseau d'assainissement de la commune est du type séparatif, le réseau d'eaux pluviales acheminant celles-ci le plus souvent vers le ruisseau de Woippy et le réseau d'eaux usées se chargeant d'amener les effluents domestiques jusqu'à la station d'épuration du Syndicat Mixte de l'Agglomération Messine situé au nouveau port de Metz. Il ne subsiste plus guère qu'un petit tronçon de réseau unitaire mais celui-ci est doublé par un collecteur d'eau pluviale.

Cette disposition permet donc un fort taux de collecte et de traitement des eaux usées domestiques. Les nouvelles constructions devront donc obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement public.

## **2. DIAGNOSTIC ET ENJEUX**

### **2.1. Perspectives de développement**

L'évolution urbaine des deux dernières décennies se traduit pour Woippy par des changements importants qui justifient une redéfinition de la politique urbaine de la commune.

Il s'agit en premier lieu de prendre la mesure du nouveau rôle que la commune est susceptible de jouer dans l'agglomération messine. L'extension de l'urbanisation et la réduction de l'activité agricole placent aujourd'hui le territoire de Woippy au cœur des enjeux de la recomposition de l'agglomération.

La commune de Woippy occupe en effet une position stratégique entre Metz et Maizières-les-Metz sur l'axe Metz-Thionville (RN 52-VR 52).

#### Le projet BIOPOLIS.

Dans la vallée, la fin de l'exploitation des gravières de Saint Rémy libère le territoire des étangs, véritable trait d'union entre l'agglomération messine et la partie nord du sillon mosellan. Le projet BIOPOLIS, à l'initiative du Syndicat Mixte du Plan d'Eau de Saint-Rémy, se propose de requalifier ce site aujourd'hui fortement dégradé en développant un concept novateur articulé autour de l'eau. Le site de BIOPOLIS, couvrant à terme 800 ha, accueillera diverses activités :

- loisirs, détente et accueil touristique : activités aquatiques, port et commerces, habitat lacustre de loisir, parcs thématiques ;
- culture et éducation : centre des techniques et de la valorisation de l'eau, théâtre aquatique de plein air, archéosite ;
- milieu naturel et environnement : conservatoire des espèces végétales et animales, vitrine commentée des écosystèmes du site ;
- entreprises et recherches : accueil de production agroalimentaires (aquaculture, produits bio), unités de recherche sur la production et le traitement de l'eau.

Ainsi, l'ampleur du projet BIOPOLIS est susceptible d'apporter un nombre d'emplois significatif sur le site. L'aménagement, le développement, la gestion, l'exploitation du site et la création de la zone d'activités Actipolis devraient favoriser la création de nombreux emplois directs.

#### L'équilibre habitat – emplois.

Les développements futurs envisagés en matière d'habitat doivent être cohérents avec l'offre future en matière d'emplois afin de conserver l'équilibre actuel entre habitat et emplois.

Les possibilités de développement de l'emploi sont multiples et concernent principalement :

- les possibilités de densification des zones d'activités existantes ou de transformation des activités existantes, notamment de dépôt et stockage par des activités plus porteuses en terme d'emplois. En effet, le nombre d'emplois à l'hectare est aujourd'hui relativement faible (15/20 emplois à l'hectare).
- le projet Biopolis, qui envisage à terme la création de 700 emplois directs,

- l'extension des pôles tertiaires et industriels permettrait, dans le cadre de la politique de développement économique de la CA2M, de développer de nouvelles surfaces d'activités (artisanat, tertiaire, logistique et commercial) et permettrait ainsi la création de nombreux emplois,
- enfin, les emplois induits par la réalisation même de nouveaux logements (emplois de services publics et privés, commerces de proximité créés dans le tissu banal) permettraient le développement des activités de services à la personne et de petits commerces.

## 2.2. L'utilisation des disponibilités foncières

Héritant d'une activité maraîchère (fraises) et donc faiblement urbanisée, Woippy dispose aujourd'hui de réserves foncières importantes. A ceci s'ajoute l'héritage d'une industrie ancienne qui se reconvertit ou se déplace et est susceptible de libérer du foncier. Enfin l'apaisement de la concurrence commerciale entre les communes diminue la pression sur les terrains libres ou libérables et permet d'envisager la requalification des « entrées de villes ». Ces disponibilités sont l'occasion de remodeler et de rééquilibrer la commune en redonnant dynamisme et identité à ses différents quartiers et en mettant en valeur le cadre naturel.

## 2.3. Le rééquilibrage des quartiers et l'affirmation de centralités multiples

Ces disponibilités foncières permettent tout à la fois de répondre à la forte demande qui se manifeste aujourd'hui dans le secteur résidentiel et d'engager la commune dans la voie d'une mixité sociale permettant de dépasser l'opposition est/ouest d'aujourd'hui. Rappelons qu'avec plus de 78% de logements sociaux, la commune possède un parc immobilier relativement déséquilibré.

Ainsi, une légère dé-densification des quartiers est accompagnera l'introduction de nouveaux types d'habitat (petits collectifs en accession) tandis que l'urbanisation progressive des coteaux à l'ouest permettra la réalisation de petites opérations de logements individuels de promotion sociale insérés dans l'ensemble du nouveau parc résidentiel.

Parallèlement à la requalification et à la diversification de l'habitat, se pose la question du développement de centralités multiples afin d'apporter aux habitants de tous les quartiers un niveau de service satisfaisant en terme d'équipements, de commerces et de transports.

La comparaison de la localisation des commerces, des services et des équipements fait clairement apparaître :

- une centralité affirmée : le centre ancien où se regroupent les équipements publics majeurs, les commerces et les services,
- une distribution équilibrée des équipements dans les deux grands ensembles des quartiers est et dans celui du quartier du Roi, mais avec une très faible présence commerciale,
- l'implantation du centre commercial AUCHAN à l'entrée est de la commune.

C'est à partir de ces données, et en utilisant les dynamiques engendrées par les voies passantes et les transports publics que le projet de ville entend engager le rééquilibrage des quartiers.

## 2.4. La mise en valeur des paysages naturels

Cette recomposition des territoires de la commune s'effectue dans un moment où l'ampleur de l'urbanisation extensive des cinquante dernières années conjuguées à un siècle d'industrie ont souvent mis en péril les équilibres écologiques, la beauté des paysages et la qualité du cadre de vie. Si Woippy en maintenant longtemps sa vocation agricole a pu en partie préserver la qualité de son site, il importe désormais d'envisager son développement dans le respect du cadre existant.

L'urbanisation des coteaux sera mesurée, en prenant en compte les massifs boisés et en préservant ou en reconstituant les équilibres écologiques. Une attention particulière sera accordée au modelé du sol, au ruissellement et aux ruisseaux. L'ouverture de la commune vers les étangs et les plans d'eau de la vallée de la Moselle prolonge ce souci. La politique de la commune rejoint ici celle des communes voisines fédérées autour du projet Biopolis. La notion de développement durable associant court terme et long terme dans une triple attention aux exigences de l'environnement, de l'économie et du social est ici particulièrement appropriée. Elle recouvre une prise en compte globale qui dépasse les limites du territoire communal afin de donner sens à chaque action locale.

## 2.5. L'inscription dans l'agglomération

Le passage du rural à l'urbain qui caractérise l'évolution de Woippy au cours des quarante dernières années (4 000 habitants en 1962, plus de 12 000 aujourd'hui) se manifeste par l'interdépendance des communes au sein de l'agglomération. L'appartenance de Woippy à la communauté d'agglomération, la desserte de la commune par le TCRM, en forment des marques récentes.

Tous ces éléments indiquent le passage d'une époque où les territoires périphériques accueillait sans l'avoir décidé les extensions de la grande ville : industries nuisantes, dépôts, infrastructures lourdes et logements sociaux à une organisation complémentaire de communes qui entendent maîtriser leur destin.

## 2.6. La réhabilitation des infrastructures

Remplacer une situation de dépendance par une situation de partenariat avec les communes voisines ou avec les autres collectivités territoriales (Etat ou Conseil Général) pose la question des grandes infrastructures qui sillonnent la commune et engendrent aujourd'hui coupures ou nuisances.

La recomposition des territoires de la commune suppose des actions dans plusieurs directions :

- requalifier les grandes voies (RN 52 et RD 953) afin de rendre leur usage et leur trafic compatible avec la vie urbaine ;
- atténuer les effets de coupure engendrés par la voie ferrée et combattre la dévalorisation des terrains limitrophes (friches industrielles notamment) ;
- supprimer les installations à risque à proximité des secteurs habités.

Dans le même esprit, il semble indispensable d'envisager dès maintenant l'utilisation des terrains en bordure des emplacements réservés pour mieux intégrer les futures infrastructures et ne pas laisser se développer des friches en attendant leur réalisation.

## 2.7. Le renforcement du centre existant

L'ensemble des actions à engager sur le territoire municipal pour un développement cohérent respectueux du caractère des quartiers et de la capacité des sites tout en affirmant l'unité de la commune suppose enfin une action de requalification et de développement de son centre. Parce qu'il est à la fois le centre historique, le centre administratif et le principal regroupement de commerces et de services de proximité, le centre est porteur de l'identité des habitants et de l'image de la commune. La mise en valeur du patrimoine architectural, la re-dynamisation des commerces et des services et la requalification des espaces publics participeront à la valorisation du centre pour le rendre conforme à la vocation et à l'échelle de la commune.

### 3. PARAMETRES SENSIBLES

#### *Respect des principes de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbains)*

- En application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme devra respecter les principes :
  - d'équilibre entre aménagement et protection,
  - de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
  - d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

#### *Respect des principes de la loi ENL (Engagement National pour le Logement)*

- En application de la loi ENL, il convient de veiller, dans les projets d'urbanisation qui seront élaborés, à offrir des types variés de logements.

#### *Loi paysage*

- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages indique que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et ne pas compromettre la maîtrise de leur évolution et de leur mise en valeur.
- Cette disposition permet, entre autres, d'évaluer la qualité des paysages dans un permis de construire qui précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion du projet dans son environnement et son impact visuel.
- Cette obligation concerne non seulement la construction mais également ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, accès...).
- Ces dispositions visent une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant et la gestion qualitative des territoires.

#### *Loi sur l'eau*

- La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau précise, en son article 3, que « les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions du SDAGE. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs ».
- Ainsi, une décision administrative dans le domaine de l'eau ne doit pas être contraire aux dispositions fixées par le SDAGE. Une décision administrative, hors du domaine de l'eau, mais qui a un rapport « plus ou moins proche avec l'eau » doit prendre en compte les dispositions du SDAGE.

#### *Eau d'alimentation*

- La déclaration d'utilité publique arrêtée par le Préfet en date du 9 février 1976, modifiée le 21 février 1977, a instauré le périmètre de protection du captage des eaux Metz-Nord appartenant à la ville de METZ. Les prescriptions devront être respectées.

### *Entretien des cours d'eau*

- Article L 215-19 du Code de l'Environnement

Pendant la durée des travaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

### *Plan de prévention du Risque Inondation*

- La commune est concernée par les inondations de la Moselle. Le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 2005.

### *Risque « Mouvement de terrain »*

- Le BRGM a réalisé une étude préliminaire générale de reconnaissance des risques de mouvements de terrains. Elle a débouché sur l'élaboration d'une carte des zones exposées aux risques de mouvements du sol et du sous-sol.

### *Risques technologiques*

- La commune est concernée par le Projet d'Intérêt Général (PIG) pris par arrêté préfectoral le 23 mai 2000, renouvelé le 11 mai 2006, relatif à la gare de triage ferroviaire.
- L'oléoduc de défense Metz-Zweibrücken traverse la commune dans sa partie Sud.
- Deux établissements à risques sont présents sur la commune. Il s'agit de l'entrepôt FM Logistic et de l'établissement Daussan.
- Deux sites pollués sont recensés : le parc à cendre de la centrale UEM et l'ancien site Rolanfer.

### *Loi sur le bruit*

- La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et les décrets n°95-20, 21 et 22 du 9 janvier 1995 sur la limitation du bruit dans les bâtiments fixant les caractéristiques acoustiques des constructions sont pris en compte.
- Cette loi instaure des mesures de prévention des émissions sonores, régit certaines activités bruyantes, fixe de nouvelles normes pour l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, instaure des mesures de protection des riverains des aéroports, simplifie la constatation des infractions, renforce les modalités de contrôle et de surveillance ainsi que les sanctions judiciaires et administratives pour l'application de la réglementation.

*Loi sur l'air*

- La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, a inscrit les impératifs de lutte contre la pollution atmosphérique parmi les objectifs des politiques d'aménagement.

*Plan de Protection de l'Atmosphère des trois vallées*

- Ce plan établit pour chacune des substances polluantes présentes dans l'atmosphère, des mesures préventives et correctives, d'application immédiate ou permanente, pour les agglomérations de plus de 250.000 habitants, en vue d'atteindre deux types d'objectifs :
  - réduire les émissions des sources de pollutions fixes (secteurs industriel, résidentiel et tertiaire), et / ou mobiles (autoroutes et routes),
  - ramener les polluants visés à un niveau inférieur aux valeurs limites.
- Les polluants concernés par le PPA des Trois Vallées, et pour lesquels des procédures d'alerte ont été définies, sont les suivants :
  - le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>),
  - les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>),
  - les poussières (PM<sub>10</sub>),
  - l'ozone (O<sub>3</sub>).

*Prescriptions liées aux voies à grande circulation*

- L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »
- La commune de WOIPPY est concernée par l'autoroute 31 et les routes départementales 652 et 953.

*Prescriptions liées aux voies bruyantes*

- La loi n°92.1444 – article 13 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit impose la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique à l'intérieur des secteurs concernés par une « voie bruyante ».
- Le décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 prévoit que soit reporté sur les documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique.
- L'arrêté préfectoral n° 99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999 classe les infrastructures de Transport Terrestre (RN et RD) en 5 catégories en fonction des vitesses maximales autorisées ; il fixe les niveaux d'isolement acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

- La commune de WOIPPY est traversée par les voies bruyantes suivantes :
  - A 31 : type 1
  - RD 652 (ex RN 52) : Type 3
  - RD 953 : Type 3
  - RD 153b : Type 3
  - RD 50 de la RD 953 à Woippy Centre : Type 4 en agglomération, Type 3 hors agglomération.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie est :

- 300 mètres pour la catégorie 1,
  - 100 mètres pour la catégorie 3,
  - 30 mètres pour la catégorie 4.
- La commune de WOIPPY est concernée par la ligne N°180.000 de Woippy Triage à WOIPPY B.V. qui a fait l'objet d'un classement en catégorie 1. La largeur du couloir affecté par le bruit correspond à une distance de 300 mètres comptée de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

#### *Le Programme Local de l'Habitat et ANRU*

- La ville de WOIPPY est incluse dans le périmètre du PLH de la Communauté d'agglomération Metz-Métropole approuvé le 19 décembre 2002 pour une durée de 5 ans. Une procédure de révision du PLH est en cours. La révision du PLH vise à poursuivre et à élargir l'action en matière d'habitat pour répondre à l'ensemble des enjeux particuliers du territoire.
- Les besoins en logements apparaissent de plus en plus diversifiés :
  - Logements adaptés pour anticiper le vieillissement de la population,
  - Logements pour les jeunes,
  - Logements pour les familles monoparentales.
- Concernant l'accueil spécifique :
  - Accueil pour les personnes âgées,
  - Accueil d'urgence,
  - Accueil dans des logements d'insertion,
  - Accueil dans les foyers de travailleurs migrants.
- La ville de WOIPPY a également signé une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur les quartiers Saint Eloy, Pré-Génie, le 20 décembre 2005. Un avenant à cette convention est en cours de signature sur le « Quartier du Roi ».

- La priorité de l'opération ANRU est d'assurer la reconstruction de logements sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre en nombre égal, si possible hors du quartier ZUS, ou avec un autre type d'habitation.

### Les déchets

	Verre	Papier	Remarque
Place Jean Perrin	x	x	enterré
Rue des écoles	x		
Allée des Roses	x	x	enterré
Rue Victor Poulain	x	x	enterré
Rue des écoles / du Dr Charcot	x	x	enterré
Rue Jean P. Pêcheur/rue Roget	x	x	enterré
Rue Corneille Agrippa / place du Chapitre	x	x	enterré
Rue des Ardennes	x		
Rue d'Alsace	x		
Rue des frères Vion / allée du Parc	x		
Rue du Général Morlot	x	x	enterré
Place André d'Ebs	x		
Rue Victor Hugo	x		
Rue de la Boucle	x		
Parking Supermarché Auchan	x		
Parking Supermarché Auchan	x		
Parking Supermarché Auchan	x		
Hôtel Mercure	x		
Pue Victor Hugo lotissement EDF	x	x	enterré
Place du souvenir français	x	x	enterré
Rue de la Basse Chavée	x		
Rue de la Gare	x	x	
Parc des Varimonts		x	
Parc des Varimonts		x	
Rue de l'Etang Quartier Saint-Rémy	x		

Localisation des conteneurs d'apport volontaire

- D'après le règlement sanitaire départemental, la collecte des déchets doit être au moins hebdomadaire. A WOIPPY, la collecte s'effectue en porte à porte deux fois par semaine pour les quartiers d'habitat individuel et trois fois par semaine pour les quartiers d'habitat collectif.
- Le traitement des déchets s'effectue à l'Unité de Valorisation Énergétique de la Communauté d'Agglomération. Elle traite par incinération les déchets ménagers et assimilés qui ne peuvent être recyclés dans la chaîne du tri et qui proviennent des ordures traditionnelles. L'énergie produite par ce traitement continu, 24h/24 et 7jours/7, transite par l'Usine d'Électricité de Metz (UEM) et alimenter le réseau de chauffage urbain de la ville de Metz.
- Les résidus solides issus de l'incinération sont appelés des mâchefers (verre, céramique, objets métalliques...). Ils tombent, au fil de la combustion, dans un extracteur rempli d'eau pour être refroidis et sont acheminés par une bande transporteuse vers l'unité de valorisation spécialisée dans ce traitement.

Des électro-aimants séparent la ferraille qui sera livrée aux usines sidérurgiques pour recyclage et un autre appareillage sépare l'aluminium et les métaux non magnétiques qui serviront aux fonderies industrielles.

La partie minérale est broyée en graviers de taille constante qui seront utilisés par les entreprises de travaux publics.

- Les déchets de chantier, au titre de la loi cadre du 15 juillet 1975 modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets, sont considérés comme des déchets d'entreprise. Cependant, ils représentent une catégorie de déchets particuliers, pour laquelle s'appliquent des dispositifs réglementaires spécifiques. Ils font ainsi l'objet d'un plan départemental, comme les déchets ménagers. Ce plan a été approuvé le 4 juillet 2003. Les objectifs sont :
  - Assurer le respect de la réglementation en luttant contre les décharges sauvages et en faisant appliquer le principe « pollueur-payeur » contenu dans la loi du 15 juillet 1975, qui attribue la charge du traitement et de l'élimination des déchets à leurs producteurs et détenteurs ;
  - Mettre en place un réseau de traitement offrant une répartition géographique équilibrée des installations de recyclage, pour les matériaux valorisables et d'enfouissement pour les déchets ultimes, et organiser les circuits financiers de façon à ce que les coûts soient intégrés et clairement répartis ;
  - Permettre au secteur du Bâtiment et des Travaux Publics de participer au principe de réduction à la source des déchets par l'utilisation de matériaux et de procédés de mise en œuvre et de déconstruction, produisant une quantité moindre de déchets à caractère moins polluant et mieux valorisable ;
  - Réduire la mise en décharge, et favoriser la valorisation et le recyclage des déchets afin d'économiser les ressources de matériaux non renouvelables ;
  - Permettre l'utilisation des matériaux recyclés dans les chantiers du BTP, dans le cadre des exigences habituelles d'économie, de sécurité environnementale, de sécurité technologique pour les ouvrages et de santé publique ;
  - Mieux impliquer les maîtres d'ouvrages publics dans l'élimination des déchets qui sont générés par la réalisation de leurs commandes par la prise en compte systématique des coûts et des délais, pour le traitement des déchets dans les appels d'offre des marchés publics.

### *Salubrité et Sécurité Publique*

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique
  - « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## JUSTIFICATION DES CHOIX COMMUNAUX

**1. RECAPITULATIF DES SURFACES DE ZONE**

<b>Zone</b>	<b>Définition</b>	<b>Superficie en ha</b>
UA	Centre ancien de la commune	75,58
UAb	Espace d'habitat de qualité architecturale reconnue	0,30
UAx	Espace d'habitat spécifique	20,50
UB	Espace résidentielle	98,40
Uba	Espace résidentielle avec hauteur limitée	0,15
UC	Zone mixte d'habitat à dominante collectif	70,37
UCa	Parc urbain	1,46
Ue	Equipement collectif	15,09
UF	Service ferroviaire	91,09
Ux	Activités économiques	168,25
<b>Total de la zone urbaine</b>		<b>541,19</b>
1AU Chiloux	Zone à urbaniser	13,11
1AU Coteaux	Zone à urbaniser	30,28
1AUa	Zone à urbaniser (renouvellement urbain)	30,62
1AUb	Zone à urbaniser (projet spécifique)	1,47
1AUe	Zone à urbaniser pour les équipements collectifs	17,06
1AUx	Zone à urbaniser pour les activités économiques	15,13
2AU	Zone à urbaniser dans le futur	54,28
<b>Total de la zone à urbaniser</b>		<b>161,96</b>
N	Zone naturelle	207,02
NLa	Zone naturelle - accueil d'activité	90,71
Nx	Habitat isolé	4,95
NL	Zone naturelle de loisir	453,16
<b>Total de la zone naturelle</b>		<b>755,84</b>
<b>Total commune</b>		<b>1459,00</b>

## 2. EVOLUTION DU PLU

### 2.1. Le zonage

Principaux changements	Motifs
De manière globale, le zonage du PLU révisé est sensiblement identique au précédent, la refonte du document s'étant essentiellement opérée sur les dispositions réglementaires et la définition de nouveaux terrains à urbaniser. Création d'un secteur réservé aux activités culturelles et sportives. Réorganiser les espaces liés à l'activité économique. Augmenter la cohérence des zones pour certains secteurs de la zone urbaine.	Mise en œuvre des principes de mixités de la loi SRU. Raréfaction des terrains à bâtir. Augmentation de la lisibilité du document. Améliorer la lecture urbaine.
Reclassement de certaines zones d'urbanisation futures du PLU précédent qui ont été bâties. Classement de certaines constructions à proximité des zones Ux en zone Ub.	Terrains dont les caractéristiques répondent désormais aux conditions des zones urbaines. Ces maisons d'habitation sont le résultat de brèches dans l'ancien règlement de la zone Ux.
Réajustement, extension ou création d'une zone dédiée aux équipements publics (zone 1AUe) pour tenir compte plus judicieusement des implantations d'équipements publics et sportifs.	Garantir la vocation des espaces d'équipements et de services publics et adapter la réglementation aux besoins particuliers de ce type de construction.
Mise à jour des emplacements réservés.	Prise en compte des évolutions. Intégration des aménagements effectués.

### 2.2. Le règlement

Le règlement a été modifié sur certains points pour intégrer les différentes volontés communales. Il a fait l'objet d'un toilettage dans le but de simplifier quelques règles. Les constructions à usage d'habitat au sein de la zone Ux sont dorénavant soumises à condition pour permettre une meilleure cohérence de ces secteurs destinés à accueillir des activités économiques.

### 2.3. Les surfaces

Même si certaines zones ont été regroupées et qu'une simplification du document a été opérée durant cette révision générale, il peut être réalisé une évolution entre l'ancien et le nouveau PLU.

**En attente.**

**Avant Révision Générale**

<b>Zone</b>	<b>Surface en ha</b>
UA	77,71
UAa	2,28
UAb	0,32
UAx	21,70
UB	79,57
UBa	31,44
UC	72,93
UF	96,04
UX	145,11
UXa	39,12
1AU	8,09
1AUa	25,85
1AUb	1,24
1AUc	0,78
1AUd	4,01
1AUe	5,25
1AUf	11,36
1AU Terrasses	5,68
1AU Coteaux	17,26
1AUx	18,35
N	297,21
Nc	0,42
Nx	21,46
Na	1,55
NL	474,25
<b>Total commune</b>	<b>1459,00</b>

**Après Révision Générale**

<b>Zone</b>	<b>Superficie en ha</b>
UA	75,58
UAb	0,30
UAx	20,50
UB	98,40
Uba	0,15
UC	70,37
UCa	1,46
Ue	15,09
UF	91,09
Ux	168,25
1AU Chiloux	13,11
1AU Coteaux	30,28
1AUa	30,62
1AUb	1,47
1AUe	17,06
1AUx	15,13
2AU	54,28
N	207,02
NLa	90,71
Nx	4,95
NL	453,16
<b>Total commune</b>	<b>1459,00</b>

### **3. JUSTIFICATION DU PADD DE WOIPPY**

#### 3.1. Aménagement et développement durable

La réflexion sur la ville de demain embrasse deux échelles : l'ensemble de la ville et la nature des nouveaux quartiers. L'ensemble de la ville, la ville comme globalité intègre le passé et l'avenir, les quartiers existants et les quartiers futurs ; le projet d'aménagement et de développement durable de Woippy part d'une redéfinition de leurs relations. Les quartiers nouveaux s'inscrivent dans l'ensemble mais proposent une réponse nouvelle aux questions de l'habitat, du travail, des loisirs et des déplacements, le projet prend en compte l'évolution des modes de vie et le changement des mentalités.

Prenant appui sur ce double caractère, le projet de ville (PADD) s'appuie sur quelques principes simples :

- L'affirmation et la consolidation du centre-ville (qui englobe et dépasse le village initial) et joue un rôle essentiel dans l'identité de Woippy.
- La confirmation des centres secondaires et des polarités émergentes dans une ville multipolaire.
- La mise en relation des différentes parties de la ville par un triple système : transports en commun rapides, réseaux de communication et d'information, réseau de promenades vertes et circulations douces.
- L'organisation d'un système de coupures végétales, naturelles ou agricoles et de transitions paysagères ou jardinées, considérées comme des éléments positifs dans un écosystème global.

Partant de ces principes, le projet propose d'organiser la mixité fonctionnelle et sociale, de repenser les déplacements et de valoriser le rapport entre la ville et son site.

La mixité des fonctions a pour but de favoriser la vie urbaine, de minimiser les déplacements habitat/travail/loisir/consommation et de favoriser les synergies, conditions essentielles du développement. Elle est aussi une condition d'un bon fonctionnement des équipements publics, des commerces et des services.

La mixité sociale tend à corriger la situation actuelle marquée par une opposition entre les deux parties de la commune, opposition aggravée par la coupure constituée par la voie ferrée et les grandes emprises industrielles qui la bordent.

Les déplacements sont particulièrement importants dans une commune comme Woippy qui tirera en partie son dynamisme de sa situation de porte nord de l'agglomération messine.

Il s'agit ici de concilier des vitesses différentes et des modes variés : partir de la grande vitesse de l'autoroute et organiser la transition jusqu'à la circulation urbaine (vitesse apaisée, bruit réduit).

Puis d'offrir des solutions alternatives au « tout automobile » en jouant sur trois registres : un système de transport en commun à l'échelle urbaine, une proximité habitat/équipements/lieux de travail qui favorise les piétons, un réseau de circulations douces offrant la promenade comme mode de déplacement quotidien.

L'habitat dans un nouveau rapport avec le site et la nature tenant compte de l'évolution des modes de vie et des rythmes de travail et de la nouvelle dimension de l'agglomération est essentiel pour requalifier la vie urbaine.

Le désir de conserver ou de retrouver une relation avec le monde naturel, végétal, est proportionnel à l'accroissement des agglomérations ; parallèlement, le travail à domicile, l'aménagement des horaires ou la réduction du temps de travail, augmentent le temps de vie dans le logement. Ceci incite à mener la réflexion dans deux directions : organiser le quartier dans une intelligence de la géographie, la nature, le soleil et le paysage ; travailler sur les prolongements extérieurs du logement : terrasses et toits-terrasses, jardins privés et collectifs pour offrir à tous les habitants le cadre d'une pratique personnelle du jardinage et du plein air.

### 3.2. Image de la Commune, cadre de vie et développement économique

Le projet d'aménagement et de développement durable de Woippy vise trois pistes de réflexion : valoriser l'image de la commune, améliorer le cadre de vie et favoriser le développement économique. Ces trois pistes sont liées. La diffusion d'une bonne « image » de la ville est une des conditions de son attractivité (qui n'obéit pas seulement à des critères objectifs mais engage les représentations que s'en font les habitants potentiels et les investisseurs) et donc une des composantes du cadre de vie et du développement économique : il s'agit d'attirer habitants, investisseurs et entreprises. Mais les qualités objectives du cadre de vie : paysages, qualité du parc immobilier, services et dessertes participent à la formation de l'image de la ville et jouent un rôle d'entraînement dans le développement économique qui à son tour, en améliorant les conditions d'existence des habitants participe à la transformation de l'image de la ville.

En agissant sur l'espace, en ouvrant à la construction certains secteurs et en définissant le cadre de leur occupation, en proposant l'embellissement des espaces publics ou la requalification des quartiers, le projet urbain engage donc pour Woippy des actions qui touchent l'économique et le social. Et ce dans le contexte évoqué plus haut d'une redéfinition de son rôle dans la recomposition de l'agglomération messine à un moment de changement notable des modes de vie, des conditions du travail et des manières de gérer.

### 3.3. Fonder l'unité de la ville sur la qualité et la diversité de ses paysages

Commune rurale il y a quarante ans, Woippy possède encore aujourd'hui de vastes réserves foncières sur les coteaux et les vallons situés au nord-ouest de la commune tandis que le nord-est offre un paysage d'étangs qui se prolonge sur les communes voisines sur plus de 800 ha

Au sud, la partie urbanisée offre, elle aussi, des paysages contrastés entre l'est dévolu au logement social et l'ouest où le village d'origine s'est étendu sous forme de pavillons et de petits lotissements.

Cette diversité, fruit de l'histoire, forme la base même du projet de ville qui se propose d'abord de valoriser les éléments remarquables : le site des coteaux, le village ancien, le paysage des étangs, tout en requalifiant et rééquilibrant les parties dégradées : la rue de Thionville, les quartiers d'habitat social, en situant le tout dans une perspective de développement de la commune, de mixité de son habitat et de redynamisation de son centre.

### 3.4. Les objectifs du PADD

#### **Objectif n°1 : constituer un centre à l'échelle de la commune**

La partie urbanisée de la ville de WOIPPY offre des paysages contrastés entre l'est dévolu au logement social et l'ouest où le village d'origine s'est étendu sous forme de pavillons et de petits lotissements.

La ville a pour objectif de constituer un centre à l'échelle de la commune afin de le mettre au niveau des enjeux actuels d'une commune de 13 000 habitants. C'est pour la ville une réelle priorité.

Porteur de l'identité des habitants et de l'image de la commune, le centre est ce sur quoi peuvent se fédérer les différents quartiers à condition d'y être relié. Son aménagement constitue en quelque sorte la « clé de voûte » des actions envisagées. Il apparaît nécessaire de le révéler, le préserver et le valoriser afin qu'il remplisse toutes les fonctions qui lui sont propres et qu'il puisse s'émanciper de manière significative de celui de l'agglomération messine.

Le centre-ville doit être relié au pôle administratif récent afin d'intégrer ce dernier à la commune. Il doit également se raccorder à l'Est vers la gare. D'une manière générale, le centre-ville doit s'étendre vers l'Ouest et vers l'Est et relier de manière efficace l'ensemble des secteurs de la commune.

#### **Objectif n°2 : engager l'urbanisation des coteaux**

La baisse de la production agricole dans la région laisse progressivement place à une nouvelle urbanisation. Ainsi les parcelles agricoles des coteaux peuvent accueillir un habitat de qualité, profitant de la proximité des bois de WOIPPY et de St Vincent et de la vue sur METZ et de ses environs.

L'extension de l'habitat et des équipements d'intérêt général sur les coteaux permet de répondre à la demande de logement qui se manifeste aujourd'hui par une offre originale de maisons individuelles et de petits collectifs jouissant d'une bonne exposition, de vues remarquables et d'un cadre de vie respectueux des données naturelles.

Cette urbanisation permettra également de rééquilibrer la commune en apportant une population nouvelle qui viendra élargir l'éventail socioprofessionnelle et en ouvrant de nouveaux territoires fondés sur la mixité sociale afin de supprimer la ségrégation actuelle.

L'urbanisation du site aura comme priorités une attention particulière aux problèmes de ruissellement, et la prise en compte des masses boisées et des équipements d'intérêt général. L'urbanisation devra être programmée afin de répondre à tous ces objectifs à travers une volonté de développement durable.

#### **Objectif n°3 : rééquilibrer et requalifier l'Est de la commune**

La libération ou la mutation du foncier industriel vétuste et l'allègement du trafic depuis l'ouverture du barreau de contournement est une réelle opportunité pour cet espace oriental de la commune.

Il s'agit de favoriser la mutation des terrains industriels vétustes en requalifiant et redistribuant l'espace public et en embellissant les voies. Les objectifs sont de développer les activités à proximité du barreau de la Maxe et de confirmer l'espace commercial déjà présent.

La requalification de l'espace public permettra d'engager un changement d'image et entraînera un nouveau dynamisme des terrains riverains à vocation d'habitat de bonne qualité, de commerces de bon

niveau, de services et d'activités tertiaires. Pour ceci, il est important de multiplier les ouvertures vers les grands ensembles et vers Woippy-village.

#### **Objectif n°4 : valoriser les paysages naturels**

Le PADD de WOIPPY intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation et protection des espaces naturels.

Pour maintenir sa population sur le long terme et attirer de nouveaux habitants dans de nouveaux habitats, la commune se doit de proposer, en plus de terrains constructibles, un cadre de vie de qualité. Pour ce faire, elle doit mettre l'accent sur la préservation et l'entretien de ses différents milieux. Tout en accompagnant l'économie, la commune affirme donc sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers.

La commune de WOIPPY est dotée de milieux naturels diversifiés. Il s'agit des secteurs de prés, de vergers et de jardins à proximité de la zone bâtie, des étangs au Nord-Est et des masses boisées disséminées au Nord et à l'Ouest de l'espace bâti. Certains de ces espaces boisés sont classés afin de les pérenniser sur le long terme. Des affluents de la Moselle traversent le territoire communal. La mise en valeur des ripisylves et des berges est très importante pour conserver une qualité paysagère appréciée par les habitants actuels et futurs.

Lors de l'urbanisation à venir, il sera important de maintenir une certaine qualité paysagère notamment dans l'urbanisation des "coteaux" et des "chiloux". Il est important de conserver des espaces boisés sur les hauteurs.

Pour faire prendre conscience de ses atouts, la commune doit veiller à l'existence de volet paysager développé dans les projets d'aménagement et favoriser l'activité de sport en plein air et de nature.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers. L'objectif est de permettre le développement de WOIPPY en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable et accueillant pour les nouveaux habitants et les Woippiciens.

#### **Objectif n°5 : requalifier les infrastructures routières, accompagner les mutations industrielles**

Il est nécessaire de créer les conditions qui permettront de dynamiser les activités économiques de WOIPPY, et parallèlement, le centre de la ville afin de proposer des emplois nouveaux à la population. Cet axe de développement est un point essentiel pour la pérennisation de la commune et son attraction.

WOIPPY se positionne très favorablement par rapport aux axes de communication : cet accès aisé constitue un atout de développement important et de nombreuses activités peuvent être intéressées par une implantation sur le ban communal.

Les transformations de l'économie et les mutations de l'industrie peuvent avoir sur WOIPPY deux effets. D'une part libérer des emprises peu ou mal utilisées rue de Thionville (RD 953) notamment. D'autre part regrouper des activités industrielles et logistiques au Nord du territoire communal entre la RN 52 et les voies ferrées.

La réflexion sur ces grandes voies se poursuit sur la nature des entrées Nord et Est de la ville afin de donner plus de lisibilité au territoire communal et à l'entrée dans l'agglomération messine. Les abords doivent être également aménagés. Il faudra veiller à une intégration paysagère de qualité dans les futurs aménagements.

### **Objectif n°6 : rééquilibrer l'offre de logement**

L'objectif principal est de permettre un renouvellement progressif du parc de logements afin de permettre le maintien et le développement de la population et de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Il est important de rééquilibrer le parc de résidences principales en diversifiant l'offre de logements afin d'accompagner le desserrement des ménages en proposant des offres de logements adaptées.

Trouver un équilibre dans l'offre de logements permettrait d'intégrer les quartiers de logements sociaux à l'Est de la commune et d'étendre le centre ville à d'autres quartiers. La localisation de ces futures habitations devra favoriser le repositionnement du village dans une situation plus centrale qu'à l'heure actuelle (Sud Ouest – Ouest et Nord de l'espace bâti).

### **Objectif n°7 : développer un maillage cohérent de commerces et de services**

Le maillage des commerces et services doit être renforcé afin que chacun des quartiers bénéficie d'un pôle d'animation.

Il s'agit de rendre plus évident, à partir d'une requalification des espaces publics, les polarités et les centres de quartier par la constitution de linéaires cohérents.

Pour atteindre ces résultats, la commune se doit de conforter les commerce et services dans les quartiers et dans le centre ancien, requalifier les espaces publics et réaffecter les locaux vacants à la création de petites activités.

## **4. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT DE WOIPPY**

A travers ces sept objectifs détaillés préalablement, le projet d'aménagement et de développement durable dégage trois grandes orientations :

- valoriser l'image de la commune,
- améliorer le cadre de vie,
- favoriser le développement économique.

La commune de WOIPPY nécessite aujourd'hui, après plusieurs décennies d'utilisation du sol unifonctionnel, un développement de ses fonctions urbaines. Elle ne doit plus remplir simplement le rôle de cité-dortoir. Grâce à une valorisation de l'image de la commune en s'aidant d'un développement économique et d'un cadre de vie agréable, la commune entrera dans une affirmation identitaire dans le cadre intercommunal.

L'extension de l'urbanisation et la réduction de l'activité agricole placent aujourd'hui le territoire de WOIPPY au cœur des enjeux de la recomposition de l'agglomération messine. Des terrains sont de nouveau disponibles, il faut les utiliser dans un souci de développer WOIPPY telle une ville centre et une ville tertiaire.

Au sein même de la commune, les entrées de ville doivent être requalifiées. De cette façon, elles dynamiseront les quartiers et leur donneront une identité propre. Elles permettront de mettre en valeur le cadre naturel et faciliteront la lisibilité urbaine parfois inexistante entre WOIPPY et les communes voisines. Les effets de coupure engendrés par la voie ferrée doivent être atténués. Il faut combattre la dévalorisation des terrains limitrophes, les friches industrielles notamment.

Le règlement graphique et le règlement écrit ont été établis dans cet esprit de redynamisation.

### **4.1 Généralités de la zone Urbaine**

La zone urbaine a été définie afin de répondre à plusieurs problématiques. Le souci d'établir un équilibre entre le parc de logements et le nombre d'emplois a été pris en compte.

D'un point de vue réglementaire, elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Les dimensions des voies seront en adéquation avec toute utilisation qu'elles doivent supporter pour des raisons de sécurité (art. 3). Dans le même esprit, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (art. 12) afin de garantir une libre circulation des usagers les plus vulnérables (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes...).

Par ailleurs, afin de garantir la salubrité, toute construction doit être branchée au réseau public de distribution d'eau potable et l'écoulement des eaux sera assuré par un dispositif adapté (art 4). Cette

volonté de fluidifier les différents réseaux et de les sécuriser permettra à la commune de pérenniser son offre en équipement et en services et de maîtrise de l'urbanisation (objectif n°7 du PADD).

Le paysage communal urbain est garanti par plusieurs points de règlement qui encadrent les constructions et les aménagements extérieurs. Cela confortera l'attractivité de la commune d'un point de vue visuel. Afin de garantir une certaine homogénéité du paysage urbain, les alignements des constructions sont strictement règlementés par rapport aux constructions voisines (art. 6), aux limites séparatives (art. 7) et par rapport aux constructions situées sur la même parcelle (art. 8).

Afin de préserver les usoirs existants, les clôtures devant les façades sur rue sont interdites, sauf lorsqu'elles assurent une continuité bâtie (mur plein d'au moins 2 mètres de haut) entre deux constructions édifiées à l'alignement où elles sont obligatoires, les toitures des constructions seront à deux pans, avec une pente comprise entre 25 et 35° (art. 11). Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété (art. 13).

Les COS sont indiqués dans le but d'occuper au maximum les terrains pour éviter tout étalement dévoreur d'espace. Les différences de COS permettent de garder un paysage urbain dense et resserré au centre autour des habitations anciennes et de plus en plus aéré au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.

#### Généralités de la zone urbaine à vocation d'habitat (UA, UB, UC) :

La plupart des parcelles de ces zones sont déjà construites. L'objectif dans ces zones est de favoriser un développement de la mixité sociale, une minimisation des déplacements habitat/travail/loisirs/consommation et les synergies. Cela permet un bon fonctionnement des équipements publics, des commerces et des services.

La commune de WOIPPY, autorise donc les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, aux commerces et services compatibles avec le caractère de la zone urbaine (art. 2) pour conforter l'attractivité et la vitalité économique et constituer un centre à l'échelle de la commune (objectifs n°1 et 7 du PADD) et de ce fait n'autorise pas les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone (art. 1). Amener un niveau de services satisfaisants permet un rééquilibrage des quartiers et une affirmation de centralités multiples.

Il est également important de valoriser les éléments remarquables, d'embellir les espaces publics et de requalifier et rééquilibrer les parties dégradées, le tout dans une perspective de développement de la commune, de mixité de son habitat et de redynamisation de son centre.

La gestion du stationnement est importante afin de ne pas créer de parkings sauvages sur les trottoirs. Cela participe à l'embellissement de l'espace public. Dans un but de faciliter les projets et de les rendre opérationnels, lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte grâce à des solutions alternatives dans un rayon de 200 mètres (art. 12). Cette disposition est rendue nécessaire pour ne pas limiter les réhabilitations et les constructions en centre urbain ancien où les parcelles sont souvent réduites.

Cette zone est concernée par des terrains cultivés à protéger. Le but est de garantir la sauvegarde de cet élément paysager de qualité en préservant de toutes constructions (à l'exception des annexes) les

terrains cultivés de qualité représentés au plan de zonage. La préservation de quelques espaces ouverts au sein d'un espace urbain densément construit est importante pour la qualité du paysage urbain.

Ce secteur de la zone "Ua" et "Ub" possède une qualité paysagère intéressante due à la configuration des lieux et à la présence des jardins qui se trouvent à l'arrière des parcelles. Cette organisation propose une logique d'urbanisation en îlot où les constructions sont situées soit en limite d'emprise publique soit en observant un recul compris la plupart du temps entre zéro et quelques mètres de l'emprise publique. Les constructions sont complétées en arrière de parcelle par des jardins privés. Cela crée une organisation urbaine où seuls les bords de l'îlot sont concernés par des constructions.

Le paysage communal urbain est garanti par plusieurs points de règlement qui encadrent les constructions et les aménagements extérieurs. L'alignement des constructions devra se baser sur les constructions voisines afin de conserver un paysage urbain homogène (art.7) tout comme les hauteurs (art. 10).

Les toitures à 1 pan et à plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle, prise en compte du caractère des constructions voisines, construction sur limite séparative) (art. 11).

#### *Typologie : Zone U / Secteur A*

#### **Localisation :**

Il s'agit du centre ancien de WOIPPY, *le village*. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Deux espaces sont également concernés au Nord et au Sud de la commune. Ils ne regroupent que des fonctions d'habitat.

Ont été inclus dans cette zone, le cœur ancien et quelques rues aux alentours. Cette zone UA a été déterminée en fonction des caractéristiques du parc de logements, c'est-à-dire en fonction du type de constructions, de l'implantation de ces constructions sur la parcelle et les unes par rapport aux autres, de leurs hauteurs, leurs aspects, leurs époques, etc.

Le secteur UA comprend un sous-secteur **UAb** situé à l'angle des rues Catherine Welfringer et du Rucher<sup>2</sup>. Il correspond à un secteur à protéger au sens de l'article R123-11 du Code de l'urbanisme. Cette article stipule à l'alinéa h que : "les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu, les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir."

Pour garantir la préservation de cette construction et de ses abords, la commune a souhaité inscrire un certain nombre de prescriptions sur ce secteur.

Le secteur UA comprend également un sous-secteur **UAx** (route de Thionville). Ce secteur à vocation d'habitat permet aussi certaines activités qui ne sont pas permises en UA.

---

<sup>2</sup> cf. page 21 du présent document

Une partie est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

La zone UA est concernée en partie par le PPRi et des mouvements de terrain.

Surface : 88.18 hectares (dont 0.27 pour le sous-secteur **UAb** et 18.76 pour le sous-secteur **UAx**).

#### **Situation réglementaire spécifique :**

Ce secteur est caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative et avec un alignement par rapport aux voies.

Il est possible pour toute construction ou installation d'avoir une emprise de 50 % au sol (art. 9) ceci dans un souci de densification du bâti.

En secteur UAb, le permis de démolir a été instauré.

L'aspect extérieur des constructions est beaucoup plus contraignant qu'en secteur UA.

*Typologie : Zone U / Secteur B*

#### **Localisation :**

Le secteur « B » comprend notamment des parcelles bâties où les constructions sont plus récentes que dans la partie ancienne du bourg : il s'agit soit de pavillons individuels, soit de petits collectifs. Cette zone UB a été déterminée en fonction des caractéristiques du parc de logements tout comme la zone UA.

Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes la plupart du temps comprises entre 800 et 1 200 m<sup>2</sup> environ. L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Sept secteurs UB se trouvent sur le ban communal dont quatre à proximité de Woippy-village.

Les trois autres secteurs se situent au bord de la voie ferrée, à proximité d'usines ou d'entrepôts. Ces secteurs ont été redéfinis afin de rendre cohérent cet espace. Les maisons d'habitation existantes sont le résultat de brèches dans l'ancien règlement du PLU et la commune a souhaité les classer dans un secteur d'habitat adéquat.

Le secteur UB comprend également un sous-secteur **UBA** (rue du Pâquis). Ces parcelles peuvent être urbanisées car elles sont accessibles par l'intermédiaire de la nouvelle voirie de la ZAC des Coteaux. La hauteur des constructions y est limitée afin d'assurer une cohérence avec les futures constructions de la ZAC liés à ce secteur.

Une partie de la zone UB est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

La zone UB est également concernée en partie par le PPRi et des mouvements de terrain.

Surface : 90.09 hectares.

### **Situation réglementaire spécifique :**

Ce secteur est caractérisé par un bâti moins dense qu'en UA, souvent édifié sur limite séparative et avec un recul de l'alignement par rapport aux voies.

Il est possible pour toute construction ou installation d'avoir une emprise de 40 % au sol (art. 9) afin de rendre un paysage moins dense qu'en UA.

Afin d'assurer l'infiltration de l'eau de pluie dans les secteurs moins denses que le secteur Ua, une part importante de la surface non bâtie doit rester perméable (art. 13).

*Typologie : Zone U / Secteur C*

### **Localisation :**

Le secteur « C » comprend notamment des parcelles bâties où les constructions sont plus récentes que dans la partie ancienne du bourg : il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitation en immeubles collectifs.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Deux secteurs UC se trouvent sur le ban communal, l'un à l'Est et l'un au Nord de Woippy-village.

Elle comprend un secteur **UCa** qui correspond à un espace public de type jardin public au sein du quartier Pré Génie Bonne Fontaine.

La zone UC est concernée en partie par le PPRi.

Surface : 64.49 hectares (dont 1.34 pour le sous-secteur **UCa**).

### **Situation réglementaire spécifique :**

Ce secteur est caractérisé par un bâti vertical. C'est un quartier de barres et de tours issu des années 60 et 70.

Il est possible pour toute construction ou installation d'avoir une emprise de 40 % au sol (art. 9) afin de limiter la densification qui est déjà problématique dans ce secteur.

### Généralités de la zone urbaine à vocation d'activité (UF, UX, Ue) :

Ces secteurs ont pour objet l'accueil d'activités. Aucune construction n'est à usage d'habitation sauf si celle-ci est nécessaire à l'activité.

*Typologie : Zone U / Secteur F*

**Localisation :**

Le secteur « F », il s'agit d'une zone réservée essentiellement au service public ferroviaire. Ce secteur occupe un large couloir orienté Nord-Sud coupant le territoire de Woippy en deux.

Sont autorisés, les constructions ou installations liées à l'activité ferroviaire et les équipements collectifs.

Une partie est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

La zone UF est concernée en partie par le PPRi.

Surface : 83.35 hectares.

**Situation réglementaire spécifique :**

Seuls sont autorisés sous conditions les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les constructions ou installations utiles au service ferroviaire (art.2).

*Typologie : Zone U / Secteur X*

**Localisation :**

La commune souhaite soutenir les activités économiques (objectif n°5 du PADD). C'est pourquoi, elle a décidé de créer une zone UX, où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et / ou artisanales). Le foncier disponible dans ce secteur permet le développement des entreprises existantes dans un but de les pérenniser (objectif n°5 du PADD).

Six secteurs UX se trouvent sur le ban communal dont l'un au Sud de Woippy-village. Les cinq autres se trouvent dans la moitié Nord du ban communal, au bord de la voie ferrée.

La zone UX est concernée en partie par le PPRi.

Une partie est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

Surface : 153.95 hectares.

**Situation réglementaire spécifique :**

De manière particulière, en secteur Ux, les bâtiments à usage d'habitation (art.1), à l'exception de ceux liées à la direction ou au gardiennage et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée (art. 2), ne sont pas autorisés afin de garantir à la commune uniquement l'implantation de locaux d'activité et de ce fait le maintien des conditions de leur développement (objectif n°5 du PADD).

Il est demandé d'indiquer les espaces verts par parcelle aménagée (art. 13). Ces points de règlement répondent à l'objectif de préserver le cadre de vie voulu dans l'objectif n°4 du PADD.

L'emprise des constructions ou des installations ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain (art. 9), ceci dans un souci de bonne insertion paysagère.

La hauteur des constructions est fixée à 18 mètres (art. 10), ce qui laisse la possibilité aux bâtiments de s'implanter avec une hauteur importante.

*Typologie : Zone U / Secteur e*

#### **Localisation :**

La commune souhaite développer un maillage cohérent de commerces et de services (objectif n°7 du PADD). C'est pourquoi, elle a décidé de créer un secteur Ue. Il s'agit principalement d'une zone réservée aux équipements collectifs.

Cette zone est située dans la partie Ouest du village de WOIPPY.

La zone Ue est concernée en partie par des mouvements de terrain.

Surface : 13.81 hectares.

#### **Situation règlementaire spécifique :**

Les constructions, équipements, installations, travaux divers et installations classées de toutes natures sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires au parc du Pâtis ou à l'activité équestre (art. 2).

Il est demandé un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publiques (art.6).

## **4.2. Généralités de la zone AU**

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées dans le futur. Les zones AU ont été identifiées en tenant compte du milieu physique (topographie, respect de l'environnement et exposition) et de l'organisation urbaine afin qu'elles soient en continuité avec les constructions existantes. Cette volonté est à mettre en relation avec l'objectif n°2 du PADD qui est d'engager l'urbanisation des coteaux notamment.

Afin d'éviter le mitage des constructions lors d'urbanisations futures, il est obligatoire de procéder, dans l'ensemble des zones AU (art. 2), à une opération groupée d'aménagement (lotissement, ZAC, AFUL, etc.).

*Typologie : Zone AU / Secteur 1 et 2*

La zone IAU est une zone à urbaniser où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone IIAU correspond à un secteur naturel à vocation urbaine dont la destination reste à définir (habitat, activité, équipements publics, équipements de loisirs...).

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra l'être qu'après une procédure de modification du PLU.

Ces zones répondent à la volonté de la commune de proposer des terrains à construire de manière mesurée. Quatorze zones sont à recenser sur la commune (douze IAU et deux zones IIAU). Ces zones à urbaniser assureront un développement démographique en cohérence avec les objectifs communaux, un développement de l'urbanisation maîtrisé et adapté aux configurations topographiques et le développement d'une offre de services et de commerces suffisant pour une commune de cette taille (objectifs n°2, 6 et 7 du PADD).

#### Zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUa, 1AUb, 1AUCoteaux, 1AUChiloux) :

Avec l'abandon des terrains agricoles, les terrains ont tendance à être laissés en friche. C'est un risque qu'il faut prendre en compte. Une urbanisation maîtrisée grâce à un zonage et un règlement spécifiques est un bon compromis.

Dans ces nouvelles zones urbanisables, il est important d'assurer une mixité des fonctions urbaines en autorisant les commerces et services, les activités, les équipements publics, l'habitat... Seule la zone 1AUx n'autorise pas l'habitat, en raison des activités autorisés qui entraînent des nuisances.

Afin d'assurer une dédensification des quartiers, la ville de WOIPPY s'est engagé dans une urbanisation progressive des coteaux. Cette urbanisation devra se faire par l'intermédiaire d'opérations de constructions de logements individuels ou de petits collectifs avec pour objectif de soutenir une certaine promotion sociale.

Afin d'assumer son rôle de ville centre, WOIPPY se doit de développer la mixité grâce au pavillonnaire face à la densité et l'entremêlement des extensions de l'agglomération messine.

Il semble important aujourd'hui, face à ces objectifs, de satisfaire le parcours résidentiel sur la commune des habitants. Ce parcours résidentiel est accentué par le phénomène de desserrement des ménages. Ces ménages ont aspiration à un logement type petit collectif, voire individuel dans un cadre urbain.

*Sous-secteur a :*

#### **Localisation :**

Les trois sous-secteurs 1AUa sont situés au centre de la commune.

Ce sont des industries anciennes en reconversion.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à être une zone mixte comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements et de l'activité.

Dans un souci de rééquilibrage des quartiers et d'affirmation de centralités multiples, le but de ces sous-secteurs est d'apporter, dans un quartier marqué par une présence industriel, de l'habitat afin de redynamiser la zone.

Les zones 1AUa sont situées le long de la voie ferrée. Elles permettent de faire la jonction entre la zone UA (le centre ancien) et la zone UC à l'Est.

Surface : 28.02 hectares.

**Situation réglementaire spécifique :**

Il est fixé une emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 30 % de la superficie du terrain. Cela permet une relative aération du quartier.

*Sous-secteur b :*

**Localisation :**

Les trois zones 1AUB sont situées à l'Ouest de la commune, une aux alentours du stade municipal, l'autre à proximité du Fort de WOIPPY et la dernière à proximité du quartier du Roi.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à être une zone mixte comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements, commerces, services et activité artisanale.

Le secteur est concerné en partie par des mouvements de terrain.

Surface : 1.35 hectares.

**Situation réglementaire spécifique :**

Il est fixé une emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 30 % de la superficie du terrain. Cela permet une relative aération du quartier.

*Sous-secteur Coteaux :*

Lors de l'urbanisation de ce secteur, les massifs boisés, les équilibres écologiques, le modelé du sol, le ruissellement ainsi que les ruisseaux seront pris en compte.

**Localisation :**

Le sous-secteur 1AU Coteaux est situé à l'Ouest de la commune, au Nord de la zone UA.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à être une zone mixte comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements collectifs, commerces, services et activités.

Le secteur est concerné en partie par des mouvements de terrain.

Surface : 27.71 hectares.

**Situation réglementaire spécifique :**

Il est fixé une emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 40 % de la superficie du terrain. Cela permet une occupation du sol moins dense que dans le cœur de la commune ou dans les grands ensembles.

*Sous-secteur Chiloux :*

**Localisation :**

Le sous-secteur 1AU Chiloux est situé à l'Ouest de la commune, à l'Ouest de la zone UA. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à être une zone mixte comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements collectifs, commerces, services et activités.

Le secteur est concerné en totalité par des mouvements de terrain.

Surface : 11.71 hectares.

**Situation règlementaire spécifique :**

Il est fixé une emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 60 % de la superficie du terrain. Cela permet une densification du quartier qui semble tout à fait approprié à l'entremêlement de petits collectifs et de pavillons.

Zones à urbaniser à vocation d'activité (1AUe, 1AUe) :

*Sous-secteur e :*

**Localisation :**

Renforcer les équipements est indispensable afin d'attirer de nouveaux habitants et de maintenir ceux en place. Cela permet de contenir une partie des flux vers la commune de Metz pour trouver des services autrefois absents à WOIPPY. Cela renforce le rôle de ville centre (objectif n°1 du PADD).

Les deux zones 1AUe sont situées à l'Ouest de la commune, aux alentours du stade municipal.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement à l'accueil d'équipements publics (culturel, de loisir et sportif).

Le secteur est concerné en partie par des mouvements de terrain.

Surface : 15.61 hectares.

**Situation règlementaire spécifique :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions

*Sous-secteur x :*

La commune est dotée d'une main d'œuvre importante. C'est pourquoi, il faut favoriser l'accueil d'activité pour conserver un équilibre habitat-emploi et limiter les déplacements.

**Localisation :**

Les deux zones 1AUx sont situées au Nord de la commune, au bord de la voie ferrée.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement aux activités économiques.

Un secteur de cette zone est situé dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

Surface : 13.85 hectares.

**Situation règlementaire spécifique :**

Il est fixé une emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 60 % de la superficie du terrain. Cela permet une densification du quartier.

Zones à urbaniser à moyen terme (IIAU) :

Elles sont situées au Nord de la zone 1AU Coteaux et à l'Ouest de la zone 1AU Chiloux.

Il s'agit d'une zone bloquée à l'urbanisation mais néanmoins prévue pour celle-ci après une procédure de modification du PLU.

Elles sont destinées, à long terme, à être des zones mixtes comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements, commerces, services et activités.

Les deux zones sont concernées en partie par des mouvements de terrain.

Surface IIAU : 49.95 hectares.

### 4.3. Généralités de la Zone Naturelle

La commune de WOIPPY souhaite renforcer son identité et son attractivité par la valorisation de ses espaces naturels et de ses paysages. Elle prévoit en particulier de protéger la qualité et la diversité biologique au sein des espaces ouverts, de mettre en valeur et de rendre accessible ce patrimoine (objectif n°4 du PADD). Pour répondre à cet objectif, la commune a créé une zone Naturelle, zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Le règlement de la zone Naturelle permet à la commune d'atteindre pleinement son objectif de valorisation et de protection des paysages naturels (objectif n°4 du PADD). C'est pourquoi d'une manière générale, seules les installations et les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics sont autorisées (art. 2) et que les différents secteurs autorisent tout de même des constructions légères suivant leurs caractéristiques principales (art. 2). Par conséquent, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf dispositions particulières à l'article 2 (art. 1).

Le paysage naturel de la commune sera garanti comme dans les autres secteurs par plusieurs points de règlement qui encadrent les constructions et les aménagements extérieurs. Afin de préserver une certaine homogénéité de ce paysage, les alignements des constructions autorisées seront règlementées par rapport aux constructions voisines (art. 6) et aux limites séparatives (art. 7).

Afin de respecter une certaine cohérence avec les lieux avoisinants et maintenir le paysage, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels (art. 11).

#### *Typologie : Zone N*

##### **Localisation :**

Sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs N sont situés à l'Ouest et au Sud du ban communal. Ils sont au nombre de trois.

Ce secteur comprend des espaces ouverts dont la qualité et la diversité des milieux sont à préserver en raison de leur qualité écologique élevée et des espaces boisés classés.

Ce secteur comprend un sous-secteur Nx voué à l'habitat (écarts d'habitation). Les deux sous-secteurs x sont situés au Nord-Ouest du ban communal.

La zone N est concernée en partie par le PPRi et des mouvements de terrain.

Surface : 193.96 hectares (dont 4.53 pour le sous-secteur Nx).

##### **Situation réglementaire spécifique :**

Seuls les ouvrages d'intérêt collectif sont autorisés au sein de cette zone.

Les habitations en place dans le secteur Nx pourront s'étendre à hauteur de 50 % maximum.

#### *Typologie : Zone NL*

**Localisation :**

Ce secteur est une zone naturelle où sont situés des étangs dont la qualité est à préserver. Cette zone est destinée à être aménagée dans le cadre du projet Biopolis.

L'ancien parc à cendre de l'usine d'électricité de Metz a été intégré à la zone NL car ce site n'est plus en activité.



**Parc à cendre de l'usine d'électricité de Metz**

Une partie de cette zone est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

Le secteur comporte un sous-secteur NLa. Il est destiné à accueillir des activités et des équipements en lien avec le caractère de loisirs de la zone.

Surface : 272.43 hectares (dont 83.00 pour le secteur NLa).

**Situation réglementaire spécifique :**

Les ouvrages d'intérêt collectif et certaines activités sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de loisirs de la zone (art. 2).

## LES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE MILIEU PHYSIQUE

#### **1.1. Topographie**

Les parties urbanisées de la commune se sont implantées le long de la voie ferrée qui traverse le territoire du Sud au nord. La topographie la moins marquée est située à l'Est du ban communal et correspond au quartier de barres et de tours. Les points culminants se situent à l'Ouest du ban communal. Les altitudes les plus importantes correspondent à une occupation forestière du sol.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'implantation de construction à usage d'habitation sur 12 zones différentes en périphérie immédiate des zones bâties (zones IAU). Elles sont en partie comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées. Les zones situées sur les Coteaux feront l'objet d'étude de modelé de sol et de ruissellement afin de les reconstituer s'il y a lieu.

Les autres secteurs voués à être urbanisés à plus long terme (IIAU) n'auront pas plus d'incidences en termes de localisation. Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la topographie sont donc très faibles. Les modifications intervenant dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ne modifieront pas l'organisation topographique du territoire.

#### **1.2. Géologie – Pédologie**

Même si le projet de Plan Local d'Urbanisme ne règlemente pas l'occupation végétale du sol, les incidences des futures extensions n'auront aucun impact sur le substratum de la commune.

#### **1.3. Climat**

La commune de WOIPPY est soumise à un climat dit semi-continentale. Le froid hivernal peut entraîner le gel superficiel des sols et accroître leur imperméabilité naturelle. Afin de limiter au maximum l'accroissement de ce phénomène naturel, le PLU prévoit un volet paysager important pour tout projet de construction afin de favoriser l'infiltration des précipitations.

Les zones IAU et IIAU pour la plupart sont situées sur les versants Nord et Est des coteaux et orientées vers le Sud (ou le Sud Est). Ces futures zones urbaines auront un ensoleillement plus important que les constructions exposées plein Nord. Cela atténuera de manière mesurée l'impact des températures les plus basses.

Les autres choix du Plan Local d'Urbanisme ne modifieront pas le climat local ni les vents locaux.

## **1.4. Eaux de surface**

L'hydrographie est une composante majeure dans le milieu physique de la commune. Les eaux courantes y sont très présentes avec différents ruisseaux entourant et traversant le village et ses hameaux. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est d'améliorer la qualité des eaux des cours d'eau et de les protéger en tant que patrimoine de la commune et richesse naturelle.

Les incidences susceptibles de nuire à la qualité des eaux concernent :

a. L'augmentation du ruissellement :

Dans un souci de développement durable, les mesures du Plan Local d'Urbanisme devraient permettre d'améliorer la qualité des eaux en prescrivant une limitation de l'imperméabilisation des sols. L'article 13 du règlement traduit en effet la volonté de faciliter la perméabilité des sols par un volet paysager conséquent ce qui limitera la présence de surface imperméable dans les nouvelles constructions. Les surfaces non affectées à la construction (à l'exception des usoirs) devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

L'imperméabilisation des surfaces à urbaniser peut engendrer des conséquences sur l'écoulement des eaux de surfaces : la capacité d'infiltration des sols diminue et le ruissellement s'intensifie, la réalisation de structures peut faire obstacles au libre écoulement des eaux de pluie et modifier le sens du ruissellement, l'exemple ci-dessus permettra de limiter ce phénomène dans le cadre de futures constructions.

De plus, les surfaces à urbaniser s'intègrent dans le tissu urbain existant en renforçant l'aspect groupé.

b. L'augmentation de la pollution des eaux :

Cette pollution peut être causée par le rejet d'eaux usées ou mal traitées dans le milieu naturel, la perte de produits polluants sur les voies et les places de stationnement et l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques dans l'activité agricole.

Les risques seront limités en interdisant toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. De plus, le cas échéant, chaque construction devra être branchée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de rivière ne verront pas leur qualité se dégrader dans la mesure où aucune construction ne sera possible dans en dehors des espaces urbanisés de la commune. Pour ce qui est des cours d'eau au sein des espaces urbanisés, il y a systématiquement un recul obligatoire à observer d'un minimum de 5 mètres à travers les prédispositions demandées par le SDAGE Rhin Meuse.

## *2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE MILIEU NATUREL*

L'ensemble des dispositions du Plan Local d'Urbanisme va dans le sens d'une amélioration du maillage et d'une meilleure mise en relation des espaces paysagers existants, afin de préserver l'espace naturel de la commune à l'extérieur des parties actuellement urbanisées et de favoriser le maintien d'une qualité environnementale garante de l'identité de la commune.

L'alternance d'espaces ouverts, de ripisylve et d'étangs est une richesse pour la commune. Les espaces boisés tout comme les espaces ouverts sur la partie haute de la commune seront préservés afin de garder un cachet paysager de qualité.

La préservation du milieu naturel, notamment en tant que facteur du cadre de vie est un objectif affirmé par le Plan Local d'Urbanisme et notamment par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable à travers son objectif n°4. Ainsi, la plupart des orientations déclinées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des effets positifs, directs ou indirects pour la préservation de la biodiversité.

Le Plan Local d'Urbanisme incite également de prévoir des plantations d'arbres par projet de construction ce qui permettra de contribuer à une bonne insertion paysagère des constructions et à une diversification de la biodiversité du milieu urbain.

La création de plantations variées imposée au sein de l'article 11 va permettre d'améliorer la diversité des essences.

### *3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL*

La commune de WOIPPY affirme sa volonté d'accompagner le développement économique (objectif n°5 du PADD) en créant des zones spécifiques pour l'accueil de ces activités et en autorisant par ailleurs leurs implantations dans les secteurs d'habitat si la compatibilité est avérée. Ces conditions permettront de dynamiser les sites d'activités de WOIPPY notamment les friches industrielles.

Cette politique volontariste ne peut qu'avoir des incidences positives sur l'environnement économique et social avec des retombés aussi bien directs (création d'emplois, accueil de nouvelles activités...) que indirects (augmentation du chiffre d'affaires des activités existantes...).

La volonté de requalifier des quartiers entiers ainsi que les infrastructures routières est relatée par le PADD (objectif n°3 et n°5). Les quartiers ainsi rééquilibrés permettront à la commune de montrer une image plus valorisante.

Le PLU en classant plusieurs terrains vierges directement en zone "U" souhaite que des projets à dominance d'habitation puissent voir le jour rapidement afin de satisfaire une demande existante sur la commune et voir sa population augmenter à court terme.

Les zones 1AU à vocation d'habitat seront des projets résidentiel mêlé à de l'activité artisanale et commerciale. Ces quartiers permettront une bonne intégration au reste de la commune de nouveaux habitants. Plus particulièrement, l'offre en logements sera plus diversifiée, ce qui aidera les foyers à s'installer à WOIPPY.

Les zones prévues pour l'accueil d'équipements collectifs participeront à l'intégration des habitants à leur commune.

Un maillage cohérent de commerces et de services (objectif n° 7 du PADD) sera accentué grâce à cette urbanisation maîtrisée ce qui permettra à la commune de constituer une vraie ville-centre avec toutes ses qualités (objectif n°1 du PADD).

## 4. LES INCIDENCES DU PROJET SELON LES OPTIONS D'AMENAGEMENT

Thématique	Option d'aménagement	Incidences prévisibles
<b>Zones naturelles</b>	Protection des milieux naturels.	Pérennisation des milieux remarquables.
	Inconstructibilité le long des cours d'eau.	Préservation des ripisylves, de la qualité des cours d'eau et des zones d'épandage.
<b>Développement économique</b>	Permettre les implantations d'activités non nuisantes dans les zones urbaines et à urbaniser.	Amélioration de la mixité des fonctions. Diversification et dynamisation du tissu urbain.
	Accompagner les mutations industrielles.	Pérennisation des zones d'activités et développement de nouvelles activités.
<b>Structuration de l'urbanisation</b>	Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine.	Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans le secteur "ancien". Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone.
	Structurer le développement urbain.	Consommation faible d'espaces naturels et maintien des espaces écologiques remarquables. Densification de l'existant et développement à proximité du bâti existant.
	Urbaniser les zones AU de façon réfléchie.	Diversifier l'offre de logements et permettre un parcours résidentiel des pétitionnaires au sein même de la commune.
<b>Positionner la commune au sein de l'agglomération messine</b>	Rééquilibrer l'Est de la commune.	Améliorer l'image de la commune et estomper les inégalités spatiales.
	Requalifier les infrastructures routières et reconvertir les friches industrielles.	Attraction de nouveaux habitants et d'entreprises.