

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE D'ALGRANGE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°10

Arrêté municipal A2024-06-169 prescrivant
la modification simplifiée n°10 du PLU
d'Algrange



1. Rapport de présentation et exposé des motifs :

SOMMAIRE

I. Introduction : présentation générale de l'objet et du contenu de la modification

1. Le PLU d'Algrange

2. La ZAC de la Paix

3. Choix de la procédure retenue

4. Le déroulement de la procédure

II. Exposé des motifs et contenu de la modification du PLU – Justification des choix retenus

III. Superficies des zones reclassées avant/après la procédure de modification :

I. Introduction : présentation générale de l'objet et du contenu de la modification :

Le plan local d'urbanisme de la Commune d'Algrange a été approuvé le 01 juillet 2016 par délibération n°DCM2016-07-61 du Conseil Municipal.

1. Le PLU d'Algrange

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la Commune d'Algrange a été prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2009.

Le 29 novembre 2011, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal, en vue de l'élaboration et de l'adoption du plan local d'urbanisme qui a été approuvé en Conseil Municipal le 01 juillet 2016.

- Une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par le conseil municipal d'Algrange en date du 28 juin 2022
- Une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par le conseil municipal d'Algrange en date du 24 mai 2022
- Le Plan Local d'Urbanisme d'Algrange a été mis à jour 15 février 2021 ainsi que le 02 septembre 2024
- La présente modification du Plan Local d'Urbanisme d'Algrange a été prescrite par arrêté municipal en date du 4 juin 2024.

2. La ZAC de la Paix

Par délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch en date du 23 juin 2016, la ZAC a été créée.

Le périmètre de la ZAC de la Paix s'étend sur 38,4 hectares répartis sur 3 communes de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, Algrange, Knutange et Nilvange.

Par délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch en date du 27 septembre 2018, un périmètre de concession de 16.8 Hectares situé au nord

de la ZAC a été concédée à la SODEVAM pour une concession d'aménagement de 15 ans.

3. Choix de la procédure retenue

Aux termes des articles L.153-45 ç L.153-48 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Par ailleurs, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

Il est constant que le projet de modification des règles d'urbanisme n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Le projet n'a pas non plus pour effet de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées entrent pleinement dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

4. Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier

NOTIFICATION DU DOSSIER

Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées pour avis.



MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associés sont mis à disposition du public afin de pouvoir formuler des observations.



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Les observations du public sont enregistrées et conservées. Elle donne lieu à un bilan des observations qui doit être présenté devant l'organe délibérant. L'organe délibère et adopte le projet de règlement éventuellement modifié.



PUBLICITE

Les mesures afin de rendre exécutoire la modification du PLU sont prises : publicité (affichage, publication), transmission au contrôle de légalité et obtention du caractère exécutoire du PLU.

II. Exposé des motifs et contenu de la modification du PLU :

La Commune d'Algrange et la Communauté de Commune du Val de Fensch se sont engagées dans l'urbanisation d'un nouveau quartier de la Commune d'Algrange sous forme de zone d'aménagement concerté : la ZAC de la Paix.



Ce projet d'aménagement repose sur des objectifs définis dans le dossier de création de la ZAC :

- Aménager un nouveau quartier permettant de répondre aux enjeux du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Apporter une nouvelle image écologique et humaine par un traitement qualitatif des constructions et des espaces publics
- Limiter l'étalement urbain en optimisant l'urbanisation sur l'une des dernières grandes réserves foncières de la commune d'Algrange
- Diversifier l'offre d'habitat par une mixité intergénérationnelle et une mixité des formes

- Garantir un équilibre logement / service au sein du quartier et poursuivre les actions dynamiques en matière de vie sociale sur le territoire
- Dynamiser le secteur commercial en profitant de la situation géographique de la commune
- Créer des lieux de vie et des espaces publics de référence, garants de la qualité du cadre de vie et du « vivre ensemble »
- Structurer l'urbanisation du quartier à partir des qualités paysagères et environnementales du site
- Réaliser une opération exemplaire dans le domaine de la reconversion des friches industrielles et dans le cadre d'une démarche labellisée de développement durable en prenant en compte notamment la limitation de l'étalement urbain, la préservation des écosystèmes existant, l'amélioration de la desserte en transports en commun, le développement des modes doux, la performance énergétique des constructions...

Dans ce contexte, il est apparu que la zone 1AU telle qu'elle existe actuellement dans le règlement du PLU -et notamment le secteur- zp n'étaient pas suffisamment et précisément règlementés pour permettre l'urbanisation de la ZAC de la Paix.

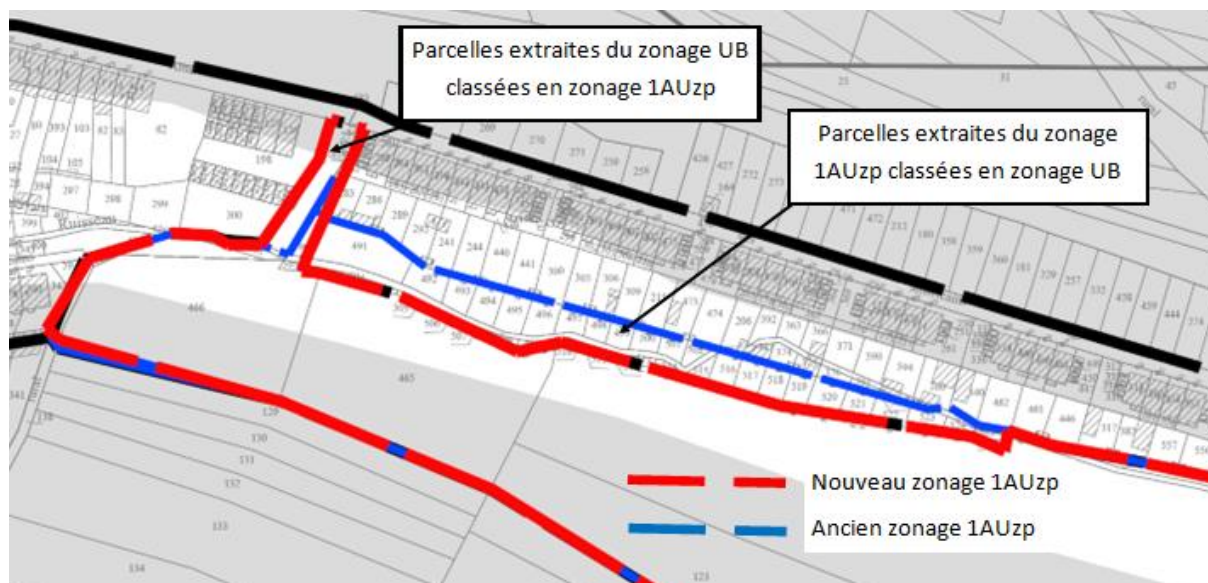
Objectif n° 1 de la modification :

- Extraire les règles du secteur zp de l'actuelle zone 1AU afin de faire disparaître ce secteur ;
- Créer une zone 1AUzp autonome de la zone AU afin de simplifier la lecture des règles d'urbanisme et de créer des règles de droit et d'aménagement spécifique à la ZAC.

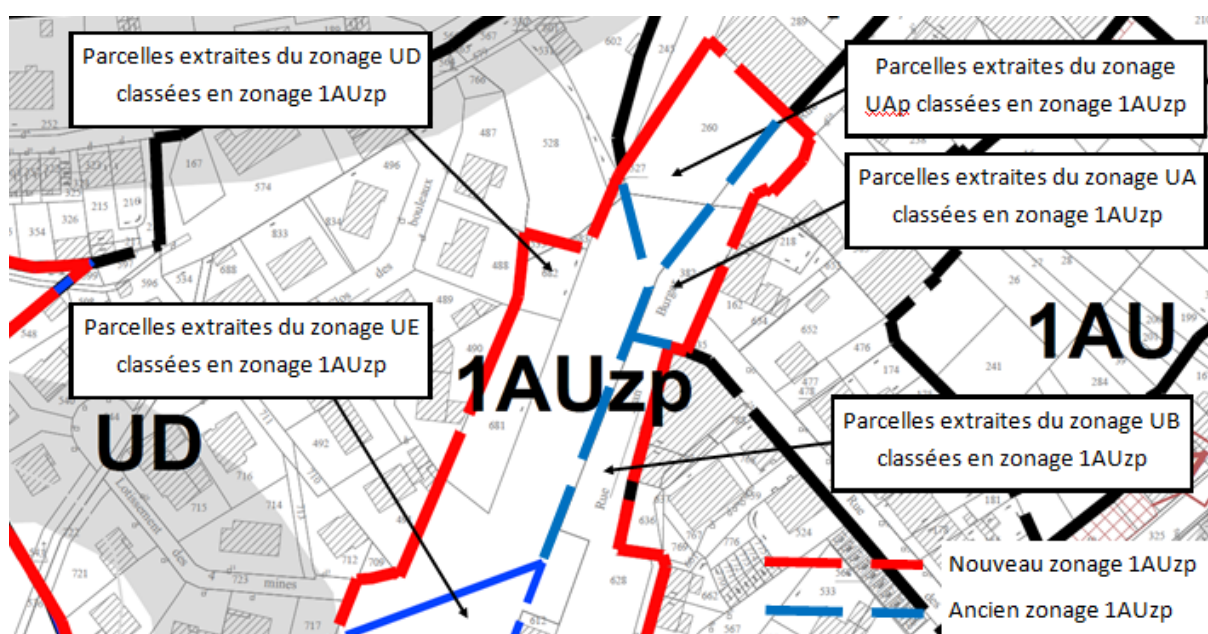
Ainsi, la nouvelle zone 1AUzp aura la même superficie que l'ancien secteur zp de la zone 1AU.

Par ailleurs, et dans un souci de cohérence avec le reste du règlement, la structure de présentation des règles sera conservée et la nouvelle typologie ne sera adoptée qu'à l'occasion d'une révision du document d'urbanisme.

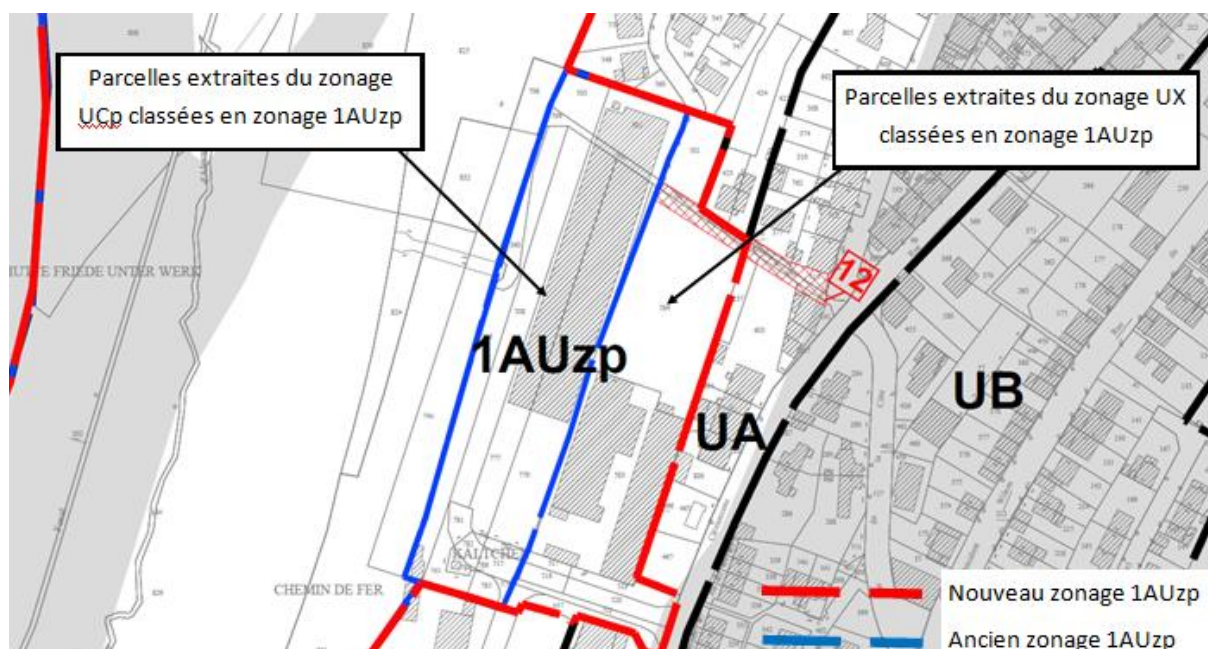
Le périmètre de la zone 1AUzp sera calqué sur le périmètre de la ZAC de la Paix et son OAP. Ainsi, il est prévu d'extraire de la zone « zp » une superficie de 1 835 m² au profit de la zone UB :



Le périmètre est modifié également sur l'entrée de la ZAC de la Paix, des parcelles de la zone UD, UA, UAp, UB et UE sont incorporés au zonage 1AUzp :



Le périmètre est modifié sur son versant Est de la ZAC, des parcelles en zonage UCp et UX sont basculées en zonage 1AUzp :



La surface incorporée au zonage 1AUzp est le suivant :

- Du zonage UE : 12 439,00 m²
- Du zonage UCp : 10 635,00 m²
- Du zonage UB : 4 041,00 m²
- Du zonage UD : 3 621,00 m²
- Du zonage UAp : 1 309,00 m²
- Du zonage UA : 822,00 m²
- Du zonage UX : 8 175,00 m².

Objectif n° 2 de la modification :

Le second objectif de la modification résulte dans la nécessité d'établir des règles claires et précises pour les autorisations d'urbanisme devant être délivrées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

Ci-dessous, le tableau résumant les principales modifications réglementaires

Article	Zone 1AU (Principales règles et justification)	Zone 1AUzp (Principales règles et justification)
1	Industrie, entrepôt, activité, agricole, abri de jardin. Installations classées. Caravanes. Habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs...	Aucune modification
2	Les types de constructions autorisées sont : Des habitations individuelles ou jumelées Des habitations de type collectif	S'ajoutent désormais : Les constructions et installations d'intérêt public et les commerces en pied d'immeuble

		<u>Objectif</u> : permettre, sous certaines conditions, une mixité de destination dans la ZAC
3	Aucun accès individuel ne sera autorisé sur la voirie primaire de la ZAC de la Paix. Les accès devront être groupés. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir : Pour la voirie Primaire (la voirie primaire dessert l'ensemble de la ZAC de la Paix et relie celle-ci à la RD 152E et aux rues Jean Burger et des Américains). Largeur totale de 15.50m : Chaussée de 7m, Deux trottoirs de 1.50m Une piste cyclable de 2m Parking planté de 1x2m. Plantations 1x1.5m Pour la voirie secondaire (la voirie secondaire dessert quelques bâtiments ou habitations). Une largeur totale de 13m. Une chaussée de 6m Deux trottoirs de 1.50m Une piste cyclable de 2m. Parking planté de 1x2m	Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir une emprise adaptée à l'ampleur du projet sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres et complétée par un ou des trottoirs. Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour, en tenant compte des préconisations techniques du service « environnement et ramassages des déchets » qui préconise un rayon de 7m. Les voies desservant les constructions doivent être réalisées pour limiter le nombre d'accès sur l'axe principal de la ZAC de la paix. De manière générale, les accès doivent être groupés dès que cela est possible à l'échelle de l'îlot. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, un accès devra desservir 2 maisons. L'objectif est de sécuriser les accès et les dessertes.
4	Prescriptions d'usage en matière de raccordement aux réseaux	Aucune modification si ce n'est de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette
6	Sur la voirie primaire : recul imposé supérieur ou égal à 7 mètres Sur la voirie secondaire : recul imposé supérieur ou égal à 5 mètres Ouvrages techniques et services publics : à l'alignement ou en retrait	L'implantation pour le collectif sera réalisée à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres afin de permettre une bande paysagère. Pour les maisons individuelles, il est créé une bande de constructibilité et des alignements selon la

		localisation de la place de stationnement sur le terrain. Cette modification a pour objet de permettre des emprises réalistes des constructions et un aménagement paysager homogène et de qualité
7	Alignement ou retrait = H/2 avec 3 mètres minimum	Le principe est conservé mais la distance est modifiée selon que les constructions soient des habitations collectives, des maisons individuelles ou des services publics. Il est créé également un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle. Cette modification a pour objet de permettre des emprises réalistes des constructions et un aménagement paysager homogène et de qualité
8	3 mètres minimum entre 2 constructions	Pas de minimum pour les maisons individuelles, ni pour les ouvrages techniques ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics Un minimum de H/2 avec 5 mètres est imposé pour les immeubles collectifs.
9	Emprise au sol	Limitée à 40% de la superficie du terrain. Pas de limite d'emprise maximale pour les ouvrages techniques ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics
10	La hauteur est fixée par nombre de niveaux et par mètres. Elle a été jugée trop basse pour les immeubles collectifs	Le principe reste le même et le nombre de niveau reste inchangé, la hauteur en mètre est légèrement augmentée. Pas de limite de hauteur maximale pour les ouvrages techniques ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

11	Les prescriptions existantes apparaissent trop restrictives	Les projets ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'au patrimoine existant.
12	Le nombre de place de stationnement était fixé en fonction de la typologie et du nombre de mètres carrés de surface de plancher	Le nombre de place de stationnement résulte uniquement de la typologie afin de permettre la réalisation de places de stationnement qui soient adaptées aux besoins sur la ZAC.
13	Les surfaces libres de construction et aires de stationnement plantées ou aménagées en espaces verts. 5% de la surface totale de l'emprise de l'opération réservée pour la réalisation d'espaces publics ou espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements) Les aires de stationnement ne doivent pas comprises dans les espaces verts La liste des essences végétales autorisées est annexée au PLU	Inchangé

Objectif n° 3 de la modification :

Le dernier objectif de la modification simplifiée est de proposer des règles permettant à la fois la réalisation de l'opération d'aménagement résultant de la ZAC de la Paix mais des règles pouvant être appliquées à l'achèvement de la ZAC.

III. Superficies des zones reclassées avant/après la procédure de modification :

Parcelles basculées du 1AUzp en UB

Section	Parcelle	Surface
20	491	294,00
20	492	87,00
20	493	71,00
20	494	82,00
20	495	88,00
20	496	83,00
20	497	55,00

Parcelles basculées du UE en 1AUzp

Section	Parcelle	Surface
14	620	436,00
14	621	107,00
14	622	96,00
14	623	84,00
14	624	70,00
14	630	23,00
14	672	673,00

Partition

Parcelles basculées du Ucp en 1AUzp

Section	Parcelle	Surface	
14	360	307,00	Partition
14	366	1 432,00	
14	502	886,00	
14	503	388,00	
14	505	92,00	
14	506	90,00	
14	508	1 568,00	
14	515	172,00	
14	578	46,00	
14	584	95,00	
14	777	1 885,00	
14	778	13,00	
14	779	2 862,00	
14	780	84,00	
14	781	132,00	
14	782	101,00	
14	783	280,00	
14	784	71,00	
14	785	130,00	
14	786	1,00	
		10 635,00	

Parcelles basculées du UB en 1AUzp

Section	Parcelle	Surface	
14	229	164,00	Partition
14	501	647,00	
14	504	90,00	
14	610	30,00	
14	612	128,00	
14	615	114,00	
14	616	27,00	
14	617	516,00	
14	618	192,00	
14	629	194,00	
14	869	231,00	
14	871	936,00	
14	872	547,00	
19	439	225,00	
		4 041,00	

Parcelles basculées du UAp en 1AUzp

Section	Parcelle	Surface	
2	260	1 071,00	Partition
14	869	238,00	
		1 309,00	

Parcelles basculées du UA en 1AUzp

Section	Parcelle	Surface	
2	196	275,00	Partition
14	382	547,00	
		822,00	

Parcelles basculées du UX en 1AUzp

Section	Parcelle	Surface	
14	517	91,00	Partition
14	518	140,00	
14	519	277,00	
14	520	326,00	
14	522	204,00	
14	583	3 440,00	
14	584	3 397,00	
14	657	300,00	
		8 175,00	

Tableau des superficies :

Les superficies sont données en hectares.

	PLU en vigueur Surface en ha (*)	PLU modifié Surface en ha (*)
UB	30,31	30,18
UB	47,05	46,83
UC	8,38	7,32
UD	45,83	45,83
UE	8,39	7,15
UX	10,61	9,8
1AU	30,14	33,60
1AUX	13,2	13,2
2AU	0	0
A	87,6	87,6
N	416,06	416,06
TOTAL	697,57 ha	697.57 ha

(*) Surfaces approchées et indicatives calculée sous D.A.O (Autocad)

Ainsi les superficies des différentes zones du PLU par rapport à l'ensemble du territoire communal seront :

Zones	Superficie	%	% total
Zones U	147.11	21,08 %	27,78%
Zones AU	46,8	6,70 %	
Zone A	87,6	12.55 %	72,22 %
Zone N	416,06	59,67 %	
Ensemble	697,57	100,0 %	100,0 %