

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. Modification du règlement de la zone 1AUZP du Plan Local d'Urbanisme d'Algrange :

## **REGLEMENT DE LA ZONE 1AUZP :**

La zone 1AUzp est une zone à urbaniser dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC de la Paix ».

L'ensemble des projets de construction et d'aménagement devront être compatibles avec l'OAP du site de la Paix.

Cette zone est également couverte par un plan de prévention des risques mouvements de terrain, en cours de révision au jour de l'approbation de la modification simplifiée, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas d'une division primaire, d'un permis de construire valant division, d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions des articles 3 à 13 s'appliqueront à chaque lot tel qu'ils résulteront de la division qui sera opérée et non à l'échelle globale du terrain d'assiette de l'autorisation.

Chaque macro-lot fera l'objet d'une présentation de son esquisse en Commission architecturale afin de pré-valider les orientations urbanistiques, environnementales et architecturales avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme, telles que définies par le CCCT, le CPAUPE et/ou par les fiches de lots et durant toute la durée de la ZAC

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1AUzp 1 : conditions et occupations du sol interdites**

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUzp 2 sont interdites.

### **Article 1AUzp 2 : conditions et occupations du sol soumises à conditions**

2.1. Les constructions pouvant être réalisées en zone 1AUzp doivent être compatibles avec l'OAP relative au secteur de la Paix.

2.2. Sont autorisées ~~uniquement~~ les constructions à destination d'habitation de type individuelles, jumelées ou collectives.

Le niveau rez-de-chaussée des immeubles collectifs sera prioritairement destiné à accueillir les places de stationnement nécessaires à l'opération, conformément aux dispositions de l'article 1AUzp 12.

Dans le respect des dispositions de l'article 1AUzp 12.3, des logements pourront être réalisés en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation collectifs.

Dans le respect des dispositions de l'article 1AUzp 12.3, des commerces et des équipements publics pourront éventuellement être réalisés en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation collectifs. Ils devront participer à l'attractivité de la ZAC et permettre la création d'une activité de quartier.

2.3 Les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics

2.4 Les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés qu'à la condition d'être strictement nécessaires à l'opération projetée.

~~2.5 Hors du périmètre de la ZAC de la Paix, tout projet de construction à destination d'habitation devra comporter à minima 30 % de logements sociaux. Cette règle s'apprécie au regard du nombre de logements prévus dans une demande d'autorisation d'urbanisme.~~

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

~~Chaque macro-lot fera l'objet d'une présentation de son esquisse en Commission architecturale afin de pré-valider les orientations urbanistiques, environnementales et architecturales avant tout dépôt de permis de construire ou d'aménager.~~

### **Article 1AUzp 3 : accès et voirie**

#### **3.1 Voirie**

3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. 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.

3.1.3. Les voies nouvelles, publiques ou privées se terminant en impasses et qui sont ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour, tenant compte des préconisations techniques du service « environnement et ramassages des déchets » qui préconise un rayon de 7 mètres.

3.1.4. Les voies desservant les constructions doivent être réalisées de manière à limiter le nombre d'accès sur l'axe principal de la ZAC de la paix.

#### **3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les services de ramassage des ordures ménagères dans le cas d'un ilot mixte,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. De manière générale, les accès doivent être groupés dès que cela est possible à l'échelle de l'ilot. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, un accès devra desservir 2 maisons.

3.2.3. Sauf impossibilités techniques, les accès sont prohibés sur les routes départementales. En cas d'impossibilité technique, l'accès sur une route départementale pourra être autorisé et sera nécessairement subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité des usagers.

## **Article 1AUzp 4 : desserte par les réseaux**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

### **4.1.- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2.- Assainissement**

Les réseaux desservant les nouvelles constructions seront réalisés en séparatif.

#### **4.2.1. Eaux usées**

4.2.1.1. Dans la zone d'assainissement collective, les nouvelles constructions ou installations n'étant pas desservies par un réseau de collecte dont les effluents sont traités par une station d'épuration conforme à la réglementation, auront l'obligation de se doter temporairement d'un système de traitement individuel ou regroupé raccordé au réseau d'assainissement connecté au ruisseau d'Algrange. Le système de traitement mis en place devra être aisément déconnectable en vue de raccorder l'habitation au réseau d'assainissement collectif dès lors qu'un nouveau collecteur d'assainissement indépendant du ruisseau aura été réalisé. Le système de traitement devra, préalablement à sa mise en place, être validé par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.1.2. L'ouvrage devra avoir un accès de contrôle pour le syndicat des eaux.

4.2.1.3. Si la Commune est dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

4.2.1.4. En la présence d'un dispositif d'épuration collectif, les fosses ou autres installations de même nature sont interdites et neutralisées.

4.2.1.5. Toute construction réalisée dans le cadre d'une opération groupée de plus de 5 logements doit être desservie par un système collectif.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toutes les nouvelles constructions doivent intégrer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales et de récupération de ces dernières. Ce n'est que lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible sur le terrain d'assiette que le rejet pourra être autorisé dans le réseau public à la condition cependant de ne pas saturer le réseau.

A défaut, le projet devra prévoir un dispositif permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **Article 1AUzp 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, qu'elles soient existantes ou à créer**

6.1. La façade sur rue de la construction sera implantée à l'alignement ou devra observer un recul supérieur ou égal à 2 mètres.

6.2. Pour les maisons individuelles, il est créé une bande de constructibilité de 20 mètres à compter de l'alignement dans laquelle elles devront s'implanter. Le recul par rapport à l'alignement sera porté à 6 mètres minimum en cas de création de place de stationnement aérienne devant la maison dans la bande comprise entre l'alignement et la façade de la maison.

6.3. Les ouvrages techniques **ou constructions** nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement ou en recul.

~~6.4. Des prescriptions complémentaires pourront être imposées par le CCCT ou par les fiches de lots.~~

6.4 Le présent article s'applique également aux voies privées internes à chaque lot qui se verront appliquer les dispositions relatives à l'implantation et aux bandes de constructibilité.

#### **Article 1AUzp 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Pour les constructions d'habitations collectives, la distance depuis la façade par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur telle qu'elle résulte du calcul prévu à l'article 1AUzp 10. Dans tous les cas, le retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2. Pour les maisons individuelles, l'implantation pourra être réalisée à l'alignement des limites séparatives latérales ou en observant un retrait minimal de 2 mètres. Un retrait minimal de 4 mètres devra être observé par rapport aux limites de fond de parcelle.

7.3. Les ouvrages techniques **ou constructions** nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait.

#### **Article 1AUzp 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de distance minimum pour les maisons individuelles implantées sur un même terrain. L'implantation de ces dernières ne peut se faire que dans la bande de constructibilité définie à l'article 1AUzp 6.

8.2. Pour les autres constructions, la distance minimale entre chaque construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments telle qu'elle résulte du calcul prévu à l'article 1AUzp 10. Un minimum de 5 mètres devra être respecté.

8.3. **Il n'est pas fixé de distance minimum pour** les ouvrages techniques **ou constructions** nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics

## **Article 1AUzp 9 : emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

9.1. Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics

## **Article 1AUzp 10 : Hauteur maximum des constructions**

10.1. La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol tel qu'il résultera des travaux d'affouillement et d'exhaussement strictement nécessaire à la réalisation de l'opération envisagée (point bas) jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (point haut).

10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées est fixée à R+1+combles ou attique, limitée à un seul niveau de comble ou d'attique ; avec un maximum de 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.

10.3. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à R+2+combles ou attique, limitée à un seul niveau de comble ou d'attique, avec un maximum de 13 mètres à l'égout du toit, même en cas de toiture-terrasse. La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra pas être inférieure à 3,5 mètres entre les planchers bas et haut.

10.4. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout.

10.5 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics

## **Article 1AUzp 11 : Aspect extérieur**

11.1.1. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

~~11.1.2. Par ailleurs, les prescriptions architecturales du CPAUPE de la ZAC de la Paix s'appliqueront aux autorisations d'urbanisme durant toute la durée de la ZAC. Les autorisations d'urbanisme ultérieures devront faire l'objet d'une parfaite intégration dans le bâti existant.~~

11.2. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,

- les éléments de façade tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

~~11.3.1. Les clôtures, les toitures ainsi que la liste des essences végétales autorisées au titre du présent article seront précisées dans le CPAUPE de la ZAC de la Paix.~~

11.3.1. Le traitement des 4 premiers mètres de clôture sur rue se fera en bois ~~opaque~~ avec Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau fini du domaine public.

11.3.2. Pour les clôtures en limite séparative, ces dernières auront une hauteur de 1,20 à 1.80 mètre ainsi qu'une double haie.

Les clôtures pourront ponctuellement monter jusqu'à 2m de hauteur au droit des lots mitoyens pour isoler les terrasses de plein pied.

11.3.3. Les espaces de jardin au-devant des maisons individuelles ne seront pas clôturées.

11.3.4. Les clôtures seront en bois ou grillage simple torsion ou treillis soudé et seront doublées de plantations denses permettant de préserver une certaine qualité de vie. Les murs, à l'exception des murets intégrant les conteneurs ordures ménagères, boîtes aux lettres et coffrets techniques sont prohibés.

11.3.5. Il n'est pas fixé de règle spécifique concernant les clôtures pour les ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

11.4. Toitures : les panneaux et chauffe eaux solaires sont autorisés sur la zone. ~~Le traitement des toitures devra être conforme au cahier des charges de la ZAC.~~ Les toitures-terrasses non accessibles devront impérativement être végétalisées.

~~11.6. Façades : les matériaux pouvant être utilisés sont indiqués dans le CPAUPE de la ZAC de la Paix. Les matériaux présentant aspects PVC sont prohibés.~~

## **Article 1AUzp 12 : stationnement**

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit :

- Maison individuelle : 2 emplacements
- Inférieur au T2 : 1 emplacement
- Supérieur ou égal au T2 : 2 emplacements + 1 emplacement visiteur pour 5 logements
- Restaurant, brasserie : 1 emplacement par tranche de 10 mètres carrés de surface ouverte au public
- Commerce supérieur à 100 mètres carrés : 1 emplacement pour 20 mètres carrés de surface de vente
- Artisanat : 1 emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher

12.2. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3.1. Des aires de stationnement couvertes pour les vélos sont imposées en respect des prescriptions du Code de l'habitat et de la construction

~~:- pour l'habitat collectif avec une aire d'au minimum 1,5 mètre carré par logement ;  
- pour les commerces : une aire accueillant 4 places par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher  
- pour l'artisanat : une aire accueillant 2 places par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.~~

12.3.2. Des aires de stationnement couvertes pour les deux roues motorisées doivent être réalisées dans les opérations de logements collectifs. Ces espaces doivent être proportionnés à l'opération envisagée.

12.4. Des aires de stationnement couvertes pour les véhicules sont imposées pour l'habitat collectif, un minimum de 50 % des places de stationnement des logements seront couvertes et/ou intégrées au volume bâti.

Les aires de stationnement prévues à l'article 12.4 sont déduites de celles exigées à l'article 12.1.

~~12.5. Les bâtiments collectifs devront prévoir un local couvert pour les poussettes dont les dimensions seront suffisantes et proportionnées à l'opération envisagée.~~

### **Article 1AUzp 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

13.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espace verts et seront plantées après remaniement du terrain

13.2. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 5 % de la surface totale de l'emprise de l'opération sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).

13.3. Les aires de stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts.

~~13.4. Les essences végétales autorisées doivent être conformes à celles précisées dans le CPAUPE de la ZAC. Les essences seront majoritairement à caractère local.~~

## **SECTION IV – CONDITION D'AMENAGEMENT**

### **Article 1AUzp 15 : Performances énergétiques et environnementales**

~~Il conviendra de se référer au CPAUPE dont les prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales s'imposeront aux autorisations d'urbanisme.~~

### **Article 1AUzp 16 : Infrastructure et réseaux de communication numérique**

La Commune d'Algrange est dotée d'un réseau fibre optique et d'un réseau public câblé. Ainsi, conformément à l'article R. 111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques ».

Un raccordement aux réseaux de communication électronique à la fibre optique devra

obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si la demande prévoit, pour chaque terrain privatif, 2 arrivées et 1 chambre commune avec au minimum 2 fourreaux.