

Département de la Moselle

Commune de FAULQUEMONT

*Modification et Révision simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme*

Notice explicative

*Annexé à la DCA de Faulquemont, en date du
11 février 2010*

LE MAIRE

Bruno BANCHIN



Janvier 2010

SARL AUDE 57 au capital de 8 000 €
Siège social : 56, Boulevard de Lorraine - 57500 SAINT-AVOLD
Tél: 03 87 94 60 93 - Fax: 03 87 90 81 47 - E-mail : aude57@wanadoo.fr
N° SIRET : 441 399 706 00015 - Code APE : 742 C - N° TV Intra-communautaire : FR 41441399706
RCS : Sarreguemines TI 441399706 n°gestion 2002 697 - Banque : Crédit Mutuel Saint Averd

A. Préambule

Par délibération du conseil municipal, une révision simplifiée et une modification du PLU ont été décidées.

Selon l'article L123-13 du code de l'urbanisme,

1. la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant au président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4.

2. La procédure de révision simplifiée est utilisée si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. Il en est de même dans le cas d'un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

B. Opportunité et objectifs de la modification et de la révision simplifiée du PLU de Faulquemont

Le conseil municipal de Faulquemont a décidé de procéder à une modification et une révision simplifiée du PLU, en vertu des objectifs suivants :

1. Modification

- modifications graphiques : basculement d'une zone 2AU au Sud de Chémery en zone 1AUa, inscription d'un secteur spécifique au centre ville dans lequel les règles de stationnement pour les commerces et services sont différentes.
- modifications réglementaires ponctuelles pour les zones U, UF, UL, UY, 1AU.

2. Révision simplifiée

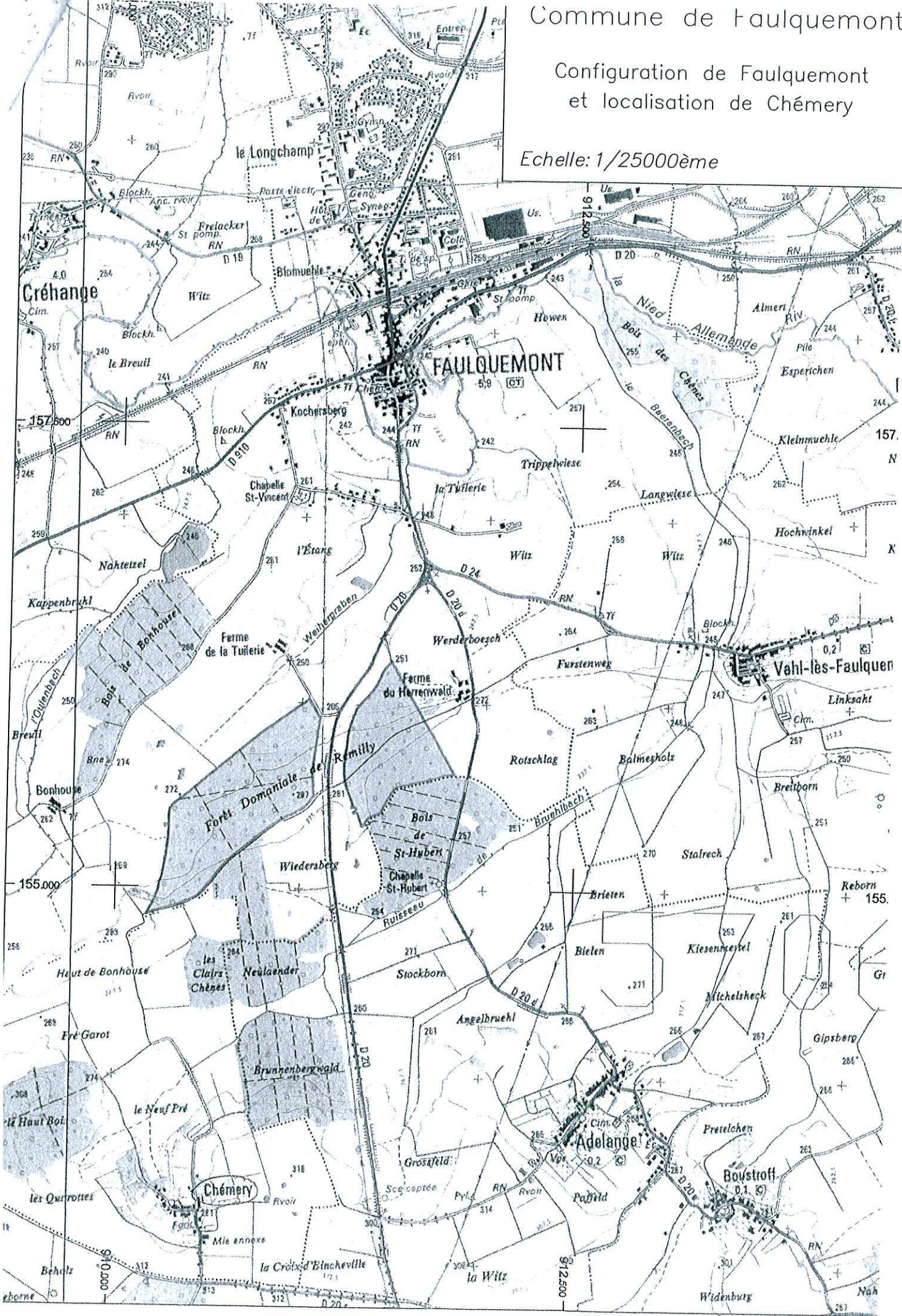
- au niveau graphique : suite à l'échange de parcelles avec la commune de Créhange à l'Ouest de la mairie, en vue d'un projet d'urbanisation, inclusion en zone 1AU (classement majoritaire en 1NAX et très ponctuellement en ND au POS de Créhange).

Les éléments constitutifs de la modification respectent tout à fait le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme. Il en est de même des objectifs de la révision simplifiée, ces objectifs répondant à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Commune de Faulquemont

Configuration de Faulquemont
et localisation de Chémery

Echelle: 1/25000ème



C. Présentation des points de la modification

1. Modifications graphiques

1.1. Basculement de la zone 2AU au Sud de Chémery en zone 1AUa

Cette zone de 57,36 ares est classée en 2AU actuellement au PLU. La commune souhaiterait pouvoir faire évoluer ce classement par un basculement en zone 1AU, plus précisément en secteur 1AUa, pour autoriser des constructions au coup par coup. En effet, la capacité d'accueil de ce secteur est faible, le minimum des 10 constructions principales pour toute opération d'urbanisation en zone 1AU, ne pouvant être atteint.

Le cas échéant, des extensions des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité devront être effectués, au même titre que les trottoirs et l'éclairage public.

Ce secteur se trouvant en bordure de la RD 20c, le Conseil Général de Moselle avait donné des prescriptions de recul des constructions, déjà enregistrées dans le POS (recul de 10m à partir de l'emprise de la voie). Le Conseil Général a été consulté dans le cadre de cette modification pour prendre en compte les éventuelles prescriptions en matière d'accès à la RD20c : si le panneau d'agglomération est déplacé pour placer ce secteur en agglomération, les accès individuels nouveaux seront autorisés.

Suite à enquête publique, une modification ponctuelle des limites entre la zone U et le secteur 1AUa a été faite, pour répondre à une requête déposée et inclure une partie de la parcelle 50, S°135-02 en zone U, celle-ci étant construite en partie. La modification de zonage de 2AU en 1AUa concerne donc un peu moins de 57 ares au final, une partie minime de la zone 2AU ayant été basculée en zone U.

Cette ouverture à l'urbanisation constitue la dernière possibilité d'urbanisation au Sud de Chémery, sans conséquence pour l'activité agricole. Environ 6 constructions pourront être bâties.

1.2. Inscription d'un secteur spécifique au centre ville concernant le stationnement

La commune souhaite que les commerces existants au centre ville soient maintenus. En raison des aires de stationnement publiques déjà présentes, la commune souhaite ne pas indiquer de quotas de stationnement pour les commerces, mais uniquement pour un secteur précis, desservi par des places de stationnement publiques. Un report graphique spécifique figure aux plans de zonage concernés (tout ou partie des rue de Metz, de la République, Place Monroe..).

RBECHE

LA PETITE CHAMBRE

LA C

Commune de Faulquemont
Annexe de Chemery

PLU avant modification

Echelle : 1/2500ème



7750

8500

8750

Route départementale n° 206 de Chemery à la R.D. n° 20

7750

ORBECHE

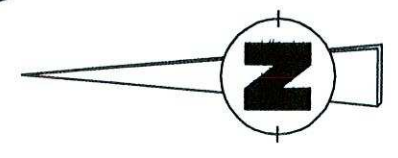
LA PETITE CHAMBRE

LA GRAN

Commune de Faulquemont
Annexe de Chemery

Zonage après modification du PLU

Echelle : 1/2500*



8750

A

NI

1AU

US

1AU

6

LES GRANDS CHAMPS

1AUa



7000

7250

7500

7750

8500

8500

8750

7750

Route départementale n° 20c de Chemery a la R.D. n° 20

Commune de Faulquemont

Esquisse d'aménagement du secteur
1AUa au Sud de Chémery

Echelle : 1/1000ème

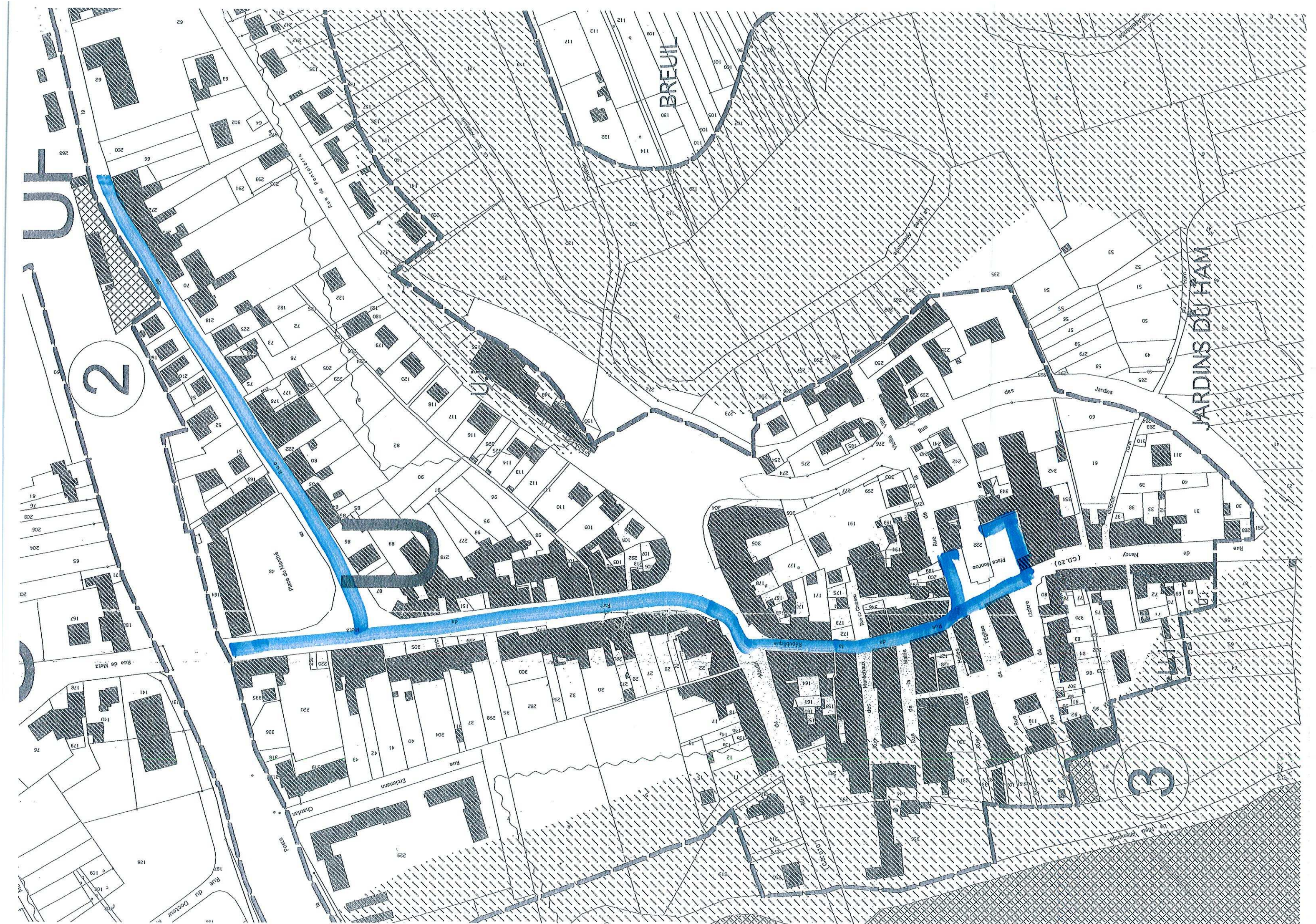


Commune de Faulquemont

Esquisse d'aménagement du secteur
1AU au Nord de Chémery

Echelle : 1/1000ème





2. Modifications réglementaires

La mise à jour des dispositions générales du règlement du PLU a été faite, suite à la réforme du code de l'urbanisme le 1^{er} octobre 2007.

2.1. Zone U

- Article 1 :

La partie « Rappel » de cette zone rappelle :

- la nécessité de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures, obligation se basant sur une délibération spécifique du conseil municipal depuis la réforme de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007 ;
- la nécessité du permis de démolir, qui là également n'est plus imposé par le règlement du PLU, mais par une délibération ad hoc prise par le conseil municipal.

L'alinéa précisant « les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme » a été supprimé, cette référence n'existant plus suite à la réforme du code de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007.

Ces mêmes modifications ont été opérées pour toutes les zones qui inscrivait également ces prescriptions (UF, UL, UY).

Suite à la réforme du code de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007, l'article R123-10-1 prescrit que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

La traduction de cet article a des conséquences notamment au niveau des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives et de la distribution de l'emprise au sol des constructions, car la réflexion ne se fait plus au niveau de chaque terrain nouvellement créé, mais au niveau du terrain d'assiette des lotissements par exemple.

Aussi, afin de maintenir les mêmes principes qu'avant réforme de 2007, la partie « Rappel » du règlement de la zone U et de la zone UY, précisent que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé ».

- Article 2 (OUS admises sous conditions) :

Avec le développement des installations de panneaux solaires, la commune a été sensible aux critères d'intégration urbaine et paysagère de ceux-ci. Aussi, afin d'éviter des défauts d'intégration urbaine, la commune a souhaité préciser que les panneaux solaires ne devront pas être installés sur le terrain à l'avant de la façade principale sur rue de la construction « Les panneaux solaires sont admis, à condition qu'ils ne soient pas installés sur le terrain à l'avant de la façade principale sur rue de la construction. »

Suite à enquête publique, afin de répondre à une requête déposée, la commune a choisi de supprimer les prescriptions se rapportant aux abris de jardin, pour plus de cohérence.

- Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :

Hors tissu urbain de Chémery, notamment au droit des cités minières où les habitations sont souvent étendues en raison de leur faible surface habitable, la commune souhaite ajouter des prescriptions garantissant la bonne intégration urbaine des extensions en façade sur rue des constructions principales, en l'occurrence : « en cas d'extension de la construction principale, la façade sur rue de l'extension devra être implantée soit dans l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, soit en recul de celle-ci ».

Par rapport aux chemins piétonniers et aux voies cyclables, la commune a également souhaité déroger aux règles applicables aux voies ouvertes à la circulation automobile, afin de pouvoir autoriser un rapprochement des constructions, avec une possibilité d'implantation en limite de terrain ou un recul correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ne pouvant être inférieur à 3m ; cela va dans le sens d'une permission de densification du tissu urbain, de façon cohérente avec le développement durable : « Par rapport aux voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable, les constructions pourront être soit établies en limite d'emprise, soit implantées avec un recul au moins égal en tout point à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. »

- Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites de terrain):

Dans les secteurs construits en ordre discontinu de la zone U, le règlement actuel prescrit une implantation pour toute construction soit sur une limite du terrain avec un retrait par rapport à l'autre limite du terrain, soit en recul par rapport aux deux limites du terrain. La commune a souhaité assouplir ces règles, afin d'autoriser notamment dans les cités minières, les extensions sur limite des constructions déjà implantées sur une des limites du terrain. Au-delà des extensions, la commune a assoupli les règles existantes, afin d'autoriser toute construction soit sur limite (sur l'une, l'autre ou les deux), soit en recul par rapport à l'une ou l'autre, cet assouplissement permettant une densification du tissu urbain existant conformément au développement durable : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m. »

- Article 12 (stationnement):

Depuis la réforme de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2007, la taille des logements n'est plus un critère sur lequel le service instructeur des autorisations d'urbanisme peut s'appuyer pour exiger le nombre minimal de places de stationnement. En effet, le nombre et la taille des logements dans un immeuble collectif ne sont plus à indiquer de façon obligatoire. Aussi, un autre critère technique doit être formalisé, en l'occurrence la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) du bâtiment collectif.

La commune a choisi de prescrire en zone U (centre ancien et extensions plus récentes) un quota minimal de 1,5 emplacements par tranche de 50m² de SHON pour les immeubles collectifs de logements : ces valeurs permettent de se rapprocher de ce qui est actuellement exigé selon la taille des logements, avec un quota supplémentaire pour les parkings de visiteurs.

Un nouveau quota visant les habitations individuelles a également été inscrit, en l'occurrence 2 emplacements minimum. Ce quota est indépendant de la taille de l'habitation, les besoins étant sensiblement les mêmes pour un ménage, qu'il habite dans une maison de 100m² ou de 170m².

Pour le secteur spécifique du centre ville identifié aux plans graphiques (rue de Metz, de la république...), le règlement précisera que le quota de stationnement pour les commerces ne s'y applique pas.

2.2. Zone UY

Outre les modifications faites en partie « Rappel » de l'article 1 (Cf. Zone U plus haut), la commune a souhaité opérer une modification au droit de l'article UY7, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. En effet, le règlement actuel ne permet pas les constructions sur limite pour cette zone dédiée aux activités économiques. Afin de pouvoir l'autoriser, dans le cadre d'une densification ou tout simplement pour ne pas être contraire à un projet présentant des cellules accolées sur divers terrains, la commune a choisi de rajouter la possibilité d'implantation des constructions sur limite : « A moins que la construction projetée ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m ».

2.3. Zone 1AU

- Article 1 :

La partie « Rappel » de cette zone rappelle la nécessité de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures, obligation se basant sur une délibération spécifique du conseil municipal depuis la réforme de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007.

L'alinéa précisant « les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme » a été supprimé, cette référence n'existant plus suite à la réforme du code de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007.

Ces mêmes mises à jour ont été opérées pour la zone 2AU, A et N.

A l'instar des modifications opérées pour la zone U, le règlement de la zone 1AU précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé ».

- Article 2 (OUS admises sous conditions) :

A l'instar de la modification inscrite pour la zone U concernant l'installation de panneaux solaires, la même modification a été faite en zone 1AU, pour les mêmes raisons d'insertion urbaine et paysagère : « Les panneaux solaires sont admis, à condition qu'ils ne soient pas installés sur le terrain à l'avant de la façade principale sur rue de la construction. »

Le règlement impose, pour les constructions d'habitation et leurs dépendances, un minimum de 10 logements pour toute opération d'urbanisme en zone 1AU, afin de garantir une réflexion d'ensemble.

Des modifications ont été apportées à ce niveau :

- le règlement précisera non plus un minimum de 10 logements, mais de 10 constructions principales. En effet, il est aisé de bâtir 1 ou 2 immeuble(s) répondant à un minimum des 10 logements sans observer une réflexion d'ensemble.

- pour les zones 1AU de Chémery, la commune a souhaité prescrire un minimum de 5 constructions principales pour la zone 1AU au Nord de Chémery, afin de ne pas bloquer l'urbanisation de ce secteur, en considération de la propriété foncière de part et d'autre de la voie. Pour la zone 2AU basculée en 1AUa au

Sud de Chémery, le règlement précise que les constructions au coup par coup sont admises en secteur 1AUa.

- les minimums de 5 ou 10 constructions principales d'habitat fixées pour la zone 1AU ne concerneront pas les équipements publics, collectifs ou concourant aux missions des services publics dans le domaine de l'habitat (ex : EHPAD). Cet affranchissement permettra de répondre positivement au projet d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, le règlement précisant par ailleurs que « la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ».

Suite à enquête publique, afin de répondre à une requête déposée, la commune a choisi de supprimer les prescriptions se rapportant aux abris de jardin, pour plus de cohérence.

- Article 4 (desserte par les réseaux) :

Le SEBVF, syndicat compétent pour la desserte en eau potable, précise à l'occasion de cette modification pour la zone 1AU de Chemery, située au lieu dit « Les grands champs » que « la pression du réseau d'eau au niveau de cette zone de Chemery n'est que de 2 bars. Le SEBVF demande que figure dans le règlement que les constructeurs devront installer des surpresseurs individuels, à leur charge. Dans la mesure où la zone devrait s'étendre à long terme, il conviendrait d'étudier la réalisation d'un réservoir surélevé, le réservoir actuel de Chemery étant semi enterré ».

Aussi, le règlement de la zone 1AU précisera ces termes pour cette zone.

- Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :

A l'instar de la modification apportée à l'article U6, concernant la distance des constructions par rapport aux chemins piétonniers et aux voies cyclables, la même modification a été faite pour la zone 1AU, pour les mêmes raisons : « Par rapport aux voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable, les constructions pourront être soit établies en limite d'emprise, soit implantées avec un recul au moins égal en tout point à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. »

- Article 10 (hauteur maximale des constructions) :

En vue de l'implantation d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) en zone 1AU, la commune a souhaité revoir les règles de hauteur, qui sont fixées à 8m en zone 1AU pour les constructions hors annexes.

Le projet d'EHPAD prévoit une hauteur de construction correspondant à un rez de chaussée et 2 étages sous égout, soit environ 9m à l'égout, avec un toit plat ou un toit en pente. Afin de ne pas inscrire de règles de hauteur contraires aux besoins de cet équipement collectif qui concourt à une mission de service public, la commune a choisi d'affranchir ces équipements des règles de hauteur, à l'instar de ce qui est déjà le cas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics : « les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics, collectifs ou concourant aux missions des services publics ». Ainsi, cette modification concernera également tout projet éventuel tel que local de secours incendie, salle polyvalente....

- Article 11 (aspect extérieur) :

Le règlement actuel précise pour les toitures que Les toitures plates ou monopente sont interdites pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat. Cette prescription concerne donc également le projet d'EHPAD, destiné à l'habitat des personnes âgées. De plus, en zone 1AU, aucun enjeu spécifique n'est

1.400

1.600

1.800

2.000



1.400

1.600

1.800

2.000



Conclusion

La modification et la révision simplifiée du PLU de Faulquemont ont consisté :

- en des modifications ponctuelles du règlement des zones U, UF, UL, UY et 1AU ;
- en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future au Sud de Chémery d'une superficie de 57,4 ares en bordure de la RD20c ;
- en l'intégration d'une superficie de 40,5 ares échangée avec Créhange en zone 1AU pré-existante du PLU de Faulquemont ;

Les points qui font partie de la modification et de la révision simplifiée du PLU respectent les fondements légaux de ces deux procédures, sans remise en cause de l'esprit du PADD et sans risques de nuisances.