

**JACKY
MONCUI**

ARCHITECTE
D P L G
URBANISTE
D E S S A R

NANCY

COUR BONSECOURS

258, Av. DE STRASBOURG

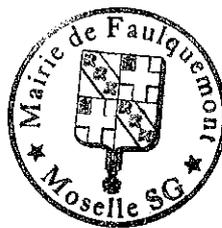
54000 NANCY

TEL 03 83 85 60 60

FAX 03 83 85 60 69

Modification du Plan Local d'Urbanisme Commune de FAULQUEMONT

*Vu pour être annexé à la délibération n° 13
du Conseil Municipal de FAULQUEMONT
en date du 29 mars 2005
approuvant la modification n° 1
du Plan local d'urbanisme*



LE MAIRE

Claude Steitz
Claude STEITZ

Notice explicative

MODIFICATION DU P.L.U.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification porte principalement sur des adaptations réglementaires, concernant la zone 1AU.

Elle s'accompagne sur les plans de zonage d'une régularisation de l'appellation de la zone 1AU.

DISPOSITIONS MODIFICATIVES RETENUES

Les modifications envisagées concernent les pièces suivantes du P.O.S. actuel :

- . le règlement
- . les plans de zonage au 1/5000 (Planches 5a et 5b) et 1/2000 (Planches 6b et 6c)

Introduction

Le Plan Local d'urbanisme de la commune de Faulquemont a été approuvé le 31 août 2004. Il remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 26 octobre 1983 et qui avait subi plusieurs modifications, en 1986, 1987, 1988, 1993, 1994, 1996, 1997 et 1998.

La commune de Faulquemont a souhaité modifier son Plan Local d'Urbanisme concernant les points suivants :

I. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

La commune envisage d'implanter une petite surface commerciale ainsi que la nouvelle caserne de gendarmerie comprenant les locaux de service et les logements des militaires dans la zone 1AU située au niveau du lieu-dit « Langfeld auf die Strasse ».

Cette petite surface commerciale viendrait prendre place au niveau du lieu-dit « Zolstock » et disposerait d'un accès depuis la route Départementale n° 19, dite Route de Faulquemont.

Son implantation permettrait d'offrir un commerce de proximité au cœur de zones d'habitat en développement.

La nouvelle caserne de gendarmerie viendrait elle aussi prendre place au niveau du lieu-dit « Langfeld auf die Strasse » et disposerait d'un accès par la rue de la piscine ainsi que à terme par la route Départementale n° 19, dite Route de Faulquemont.

Le règlement actuel du P.L.U. empêche la réalisation de ces projets au niveau de trois articles :

1. Article 1AU 2 : occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Le règlement actuel admet les constructions à usage de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Ce qui est le cas présent.

En revanche, ce type de constructions est admis également à la condition qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 10 logements. Or, ce projet est envisagé en complément des constructions déjà existantes et intégrées en zone U mais pas dans le cadre d'une opération de création de logements. De telles opérations sont envisagées dans la zone 1AU, mais ultérieurement.

La commune souhaite donc de modifier la règle actuelle pour soumettre seulement les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 10 logements.

Ainsi, les constructions à usage de commerces pourront s'implanter de manière complémentaire mais indépendante.

2. Article 1AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement actuel du P.L.U. stipule que la façade sur rue de la construction principale projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 mètres et 20 mètres de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. Le recul minimum est porté à 10 mètres de l'alignement de la RD 19.

Au-delà de la bande des 20 mètres, seule l'implantation des façades des bâtiments annexes est autorisée.

Or la commune souhaite implanter la surface commerciale ainsi que la caserne de gendarmerie avec un retrait supérieur à celui permis par le règlement.

En effet, dans l'objectif d'en minimiser l'impact paysager, le projet de surface commerciale prévoit une aire de stationnement plantée le long de la voie et la construction du bâtiment à l'arrière de ce parking, soit au-delà des 20 mètres maximum de recul prescrit.

De même le projet de gendarmerie comprenant à la fois les locaux de service et les logements des militaires, certains de ces bâtiments seront nécessairement implantés au-delà des 20 mètres maximum de recul prescrit.

Ainsi, afin de pouvoir mettre en œuvre ces projets, la commune modifie la règle pour imposer seulement un recul minimum mais pas de recul maximum pour l'implantation de la façade principale des constructions.

La règle actuelle est modifiée comme suit :

« La façade sur rue de la construction principale projetée doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. »

De plus, la règle qui permet seulement l'implantation des constructions annexes au-delà d'un recul de 20 mètres est supprimée.

3. Article 1AU 10 : hauteur maximum des constructions

Le règlement actuel du P.L.U. dit que pour les constructions annexes et les abris de jardin, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres et à 3,50 mètres si la construction est implantée sur limites séparatives.

Or, les bâtiments de réserve de l'activité commerciale, qui peuvent être construits en annexes du bâtiment principal, nécessitent une hauteur de 6,50 mètres.

La commune souhaite alors modifier la règle pour que les annexes de ce type d'activités puissent avoir une hauteur supérieure à celle actuellement admise.

La règle suivante est alors ajoutée à la règle citée ci-dessus :

« La hauteur absolue est portée à 6,50 mètres pour les constructions annexes qui ne sont pas liées à une construction à usage d'habitation et qui ne sont pas implantées sur limites séparatives. »

II. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Sur le plan de zonage, les zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ont été dénommées AU, tandis que dans le règlement, elles sont intitulées 1AU.

Afin d'homogénéiser l'appellation de ces zones dans les différentes pièces qui composent le dossier de P.L.U. et pour marquer nettement la différenciation entre ces zones et les zones de réserve foncière 2AU, la commune modifie le plan de zonage pour nommer toutes les zones d'urbanisation future 1AU et non plus AU.

III. SUPERFICIES DU P.O.S.

Les modifications envisagées au cours de cette procédure visent l'adaptation du règlement et un simple changement de dénomination de zone sur le plan de zonage.

Elles n'entraînent alors pas de changement quant à la superficie des différentes zones du P.O.S.