

Département de la Moselle

**Commune de FAULQUEMONT**

*Modification  
du Plan Local d'Urbanisme*

*Notice explicative*

Août 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 : [au57@wanadoo.fr](mailto:au57@wanadoo.fr)  
N° SIRET : 441 399 706 00015 - Code APE : 742 C - N ° TV Intracommunautaire : FR 41441399706  
RCS : Sarreguemines TI 441399706 r°gestion 2002 B97 - Banque : Crédit Mutuel Saint Avold

## A. Préambule

Par délibération du conseil municipal, une modification du PLU a été décidée.

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

## B. Opportunité et objectifs de la modification du PLU de Faulquemont

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

### 1. Modifications réglementaires

- autorisation et réglementation d'implantation par rapport aux voies de circulation, des constructions principales en seconde ligne (zone U);
- modifications concernant les accès (zones U, UL, UY et 1AU) ;
- étude de cas concernant l'implantation par rapport aux voies de circulation des constructions principales en centre ancien et modification du recul minimal des constructions par rapport aux voies de circulation (zones U et 1AU) ;
- dérogation à certains articles pour des constructions et équipements concourant aux missions de services publics (zones U et 1AU) ;
- amélioration de la réglementation concernant la hauteur des constructions (zone U) ;
- intégration de la référence au nuancier communal (zones U et 1AU) ;
- ré-écriture de l'article concernant le stationnement selon l'article R123-9 du code de l'urbanisme (zones U, UL, 1AU) ;
- modifications mineures diverses (zones U, UL, UY, 1AU, N et dispositions générales) ;

### 2. Modifications graphiques

- inscription d'un secteur Ua pour le centre ancien de Faulquemont ;
- suppression d'emplacements réservés pour mise à jour ;
- correction d'une erreur d'écriture sur un plan graphique (zone Uf) ;

Les éléments constitutifs de la modification respectent tout à fait le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme, ces objectifs répondant à un intérêt général, ne portant ni atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportant aucun risques de nuisances.

La commune a également souhaité mettre à jour le fond de plan cadastral, ce qui a été fait à cette occasion.

## C. Présentation des points de la modification

### 1. Modifications réglementaires

Les modifications opérées apparaissent surlignées en jaune au règlement, alors que les suppressions de prescriptions sont barrées d'un trait rouge.

#### 1.1. Autorisation et réglementation de l'implantation des constructions principales en seconde ligne

Cette modification concerne les articles 1 (OUS interdites) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone U.

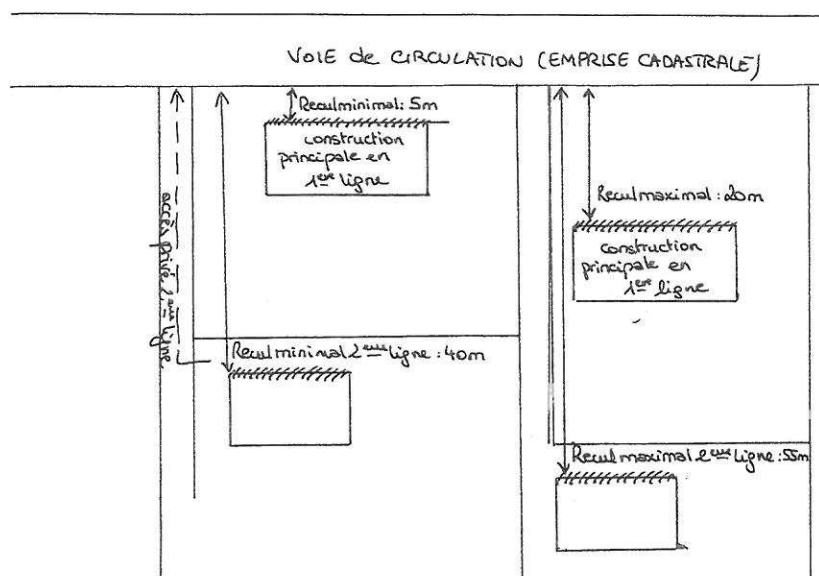
La commune a décidé d'autoriser l'implantation des constructions d'habitation en seconde ligne dans la zone d'extension mixte, en dehors du secteur Ua de Faulquemont et de la zone de bâti continu au centre ancien de Chémery. Ce mode d'urbanisation est un moyen de densifier la trame urbaine existante là où il n'existe pas d'enjeux de préservation d'une trame urbaine d'origine (comme c'est le cas en centre ancien). Toutefois, la commune a décidé de réglementer l'implantation des constructions principales par rapport aux voies de circulation, de façon à mieux encadrer ce mode d'urbanisation, dans le même esprit que pour la première ligne de constructions principales.

L'article U1 précise que sont interdites « les constructions à usage d'habitation implantées en seconde ligne d'urbanisation en secteur Ua et au sein du tissu bâti en ordre continu dans le centre ancien de Chémery ».

L'article U6 différencie les règles appliquées à la première et à la seconde ligne de constructions principales. Pour les constructions principales implantées en second rang, « la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 40 et 55 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement ».

La prescription existante au règlement avant modification précisant que « au delà de la bande des 20 m, seule l'implantation des façades des bâtiments annexes est autorisée », a été supprimée.

REGLES D'IMPLANTATION DES  
CONSTRUCTIONS PRINCIPALES  
Zone U, hors centre ancien  
(Art. U6).



## 1.2. Modifications concernant les accès

Ces modifications portent sur l'article 3, réglementant l'accès et la voirie.

Les prescriptions suivantes ont été intégrées à l'article 3 :

- « aucune opération ne peut avoir d'accès carrossable sur les voies piétonnes » : cette modification, opérée aux articles 3 de la zone U et 1AU, a pour objet de ne pas remettre en cause les voies piétonnes par création d'un accès carrossable.
- « aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express ». Cette prescription a été insérée à l'article 3 de la zone UY (zone d'activités) dont il était absent.
- « l'emprise minimum de l'accès carrossable pour la défense incendie peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une habitation individuelle » : cette modification a été faite suite à consultation du SDIS 57 et conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986, relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, et permet une meilleure information du public. Cette spécification a été inscrite aux articles 3 des zones U, UL (où des habitations sont possibles) et 1AU.
- « les accès carrossables sont interdits sur le chemin de la bigoterie en centre ancien de Chémery » : ceci afin d'éviter des constructions avec accès sur cette voie qui n'est pas conçue aujourd'hui pour une urbanisation. Ce secteur, pourra être urbanisé à plus long terme de part et d'autre de cette voie (révision du PLU), sur la base d'un schéma d'aménagement cohérent. Cette modification a été opérée à l'article 3 de la zone U.

## 1.3. Etude de cas concernant l'implantation des constructions principales par rapport aux voies en centre ancien et modification du recul minimal des constructions par rapport aux voies de circulation

L'étude de cas concernant l'implantation des constructions principales par rapport aux voies en centre ancien concerne l'article 6 de la zone U, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Suite à un redécoupage parcellaire en centre ancien, un problème d'implantation d'un projet de construction principale s'est posé, ne pouvant plus respecter les prescriptions édictées par l'article U6 en centre ancien. Aussi, ce cas de figure pouvant se présenter à l'avenir, la commune a souhaité y répondre en modifiant l'article U6 pour le centre ancien, en rajoutant l'alinéa suivant aux prescriptions existantes: « Si cette règle ne peut être suivie pour des raisons de découpages parcellaires, au minimum les 2/3 de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale devra être bâtie sur limite de terrain ».

L'alignement doit concerner au minimum les 2/3 des façades donnant sur rue des constructions principales : ceci permet de conserver l'image du centre ancien, tout en apportant une plus grande souplesse qui répond aux divers projets de réhabilitation ou reconstruction.

Des modifications des règles de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ont également été faites au droit des articles 6 des zones U et 1AU :

- pour le secteur Ua et le centre ancien de Chémery, la commune a décidé d'inscrire un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise des voies de circulation pour les annexes, pour des questions de sécurité (sortie garage notamment) et d'aspect urbanistique. Toutefois, les carports et les annexes de type local à poubelle ou à vélo, dont l'emplacement en limite de terrain est cohérent, ne sont pas soumis à ce recul.

# Annexe de Chémery

Mention de l'interdiction d'accès  
carrossables sur le chemin de la Bigoterie

Echelle : 1/1500ème



- De même, pour le reste de la zone U, les annexes de type carports, local à poubelle ou à vélo, ne sont pas soumises aux prescriptions de recul, et pourront donc s'implanter en avant de la façade de la construction principale.

- Pour la zone 1AU, les prescriptions précisent, avant modification, un recul minimal par rapport à l'emprise des voies de circulation de 5m pour les constructions principales, les autres constructions ne pouvant être bâties à l'avant des constructions principales.

La commune a souhaité que ce recul soit revu, de façon à pouvoir garantir le stationnement d'un véhicule à l'avant des constructions : le nouveau recul minimal par rapport à l'emprise des voies de circulation est de 5,5m pour toutes les constructions. Toutefois, les carports et annexes de type local à poubelle ou à vélo pourront être édifiés à l'avant de la façade sur rue des constructions principales, à l'instar des modifications faites en zone U.

#### 1.4. Dérogation à certains articles pour des constructions et équipements concourant aux missions de services publics

Ces modifications ont été faites pour la zone U et la zone 1AU, aux articles U6, U7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), U9 (emprise au sol), U10, U11 (aspect extérieur), 1AU6 à 1AU10, notamment pour les équipements et constructions concourant aux missions de services publics. En effet, ces constructions et équipements regroupent divers types de constructions (écoles, gymnases, centres socio-culturels, centres de secours, mairie..., ou équipements de type city stade). Toutes ces occupations des sols ont en commun leur caractère de réponse à une mission de service public. De par ces caractéristiques, les règlements de PLU font souvent déroger ces constructions et équipements aux règles prescrites pour :

- le recul des constructions par rapport aux voies de circulation ;
- le recul des constructions par rapport aux limites séparatives (ex : besoin de rajout d'un escalier de secours) ;
- les distances entre bâtiments sur une même propriété ;
- l'emprise maximale au sol des constructions, ces constructions étant de plain pied souvent et plus volumineuse qu'une construction d'habitation ;
- la hauteur maximale des constructions, ces constructions étant souvent plus hautes que les autres (ex : tour pompiers) ;
- l'aspect extérieur des constructions, ces constructions ne s'apparentant pas à l'habitation;

En zone U, les articles 6, 7, 9 à 11 font déjà déroger les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics aux règles prescrites par ces articles ; à l'article 11, cette dérogation concerne déjà les équipements publics avant modification.

En zone 1AU, zone d'urbanisation future destinée à être basculée en zone U, les articles concernés font déroger les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, voire les équipements publics en plus.

Aussi, l'alinéa suivant sera inscrit pour les articles pré-cités : « Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées, concourant aux missions des services publics. »

### 1.5. Amélioration de la réglementation concernant la hauteur des constructions

Cette modification est opérée à l'article 10 (hauteur maximale des constructions) de la zone U.

En centre ancien, les règles de hauteur avant modification, ne permettaient que de s'aligner sur la hauteur la plus importante ou la hauteur la moins importante des constructions voisines, avec une tolérance de +/- 1m ; suite à modification, les règles permettent de s'inscrire dans la latitude laissée entre la hauteur à l'égout la plus haute de la construction voisine et la hauteur à l'égout la moins haute de la construction voisine, avec réglementation pour les secteurs de plus de 10% de pente. De plus, il est maintenant spécifié que seul un niveau sous combles est autorisé, dans l'esprit des maisons lorraines.

« Dans le secteur Ua et dans le centre ancien de Chémery:

- a. la hauteur à l'égout de toiture, de la construction principale ou implantée en façade sur rue, devra s'inscrire dans la fourchette des hauteurs à l'égout de toiture des constructions principales directement voisines ; la hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- b. seul un niveau sous combles sera autorisé pour ces constructions

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des constructions sont divisées en section n'excédant pas 10m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. »

Pour le tissu d'extension mixte, la réglementation a été complétée en précisant que la hauteur de la construction projetée, qui doit être en harmonie avec celles des constructions voisines, est considérée à l'égout de toiture et au faîtage. Avant modification, rien n'est dit sur la hauteur à l'égout et au faîtage. Lorsque rien n'est précisé, c'est la hauteur à l'égout qui est considérée par défaut. Par cette modification, la commune souhaite que l'harmonie soit respectée tant au niveau de la gouttière que du faîtage des constructions, dans un objectif de qualité urbaine.

### 1.6. Intégration de la référence au nuancier communal et modifications mineures concernant l'aspect extérieur des constructions

Ces modifications portent sur l'article 11, réglementant l'aspect extérieur des constructions.

L'intégration du nuancier communal porte sur les articles 11 des zones U et 1AU. La commune dispose d'un nuancier qui régleme le choix des couleurs possibles en façades et murs. Aussi, le rappel a été fait aux articles concernés : « les couleurs admises pour le recouvrement des façades et murs devront être choisies parmi celles du nuancier communal. »

L'article 11 de la zone U précisait, avant modification, l'interdiction des toits plats pour les annexes : cette prescription a été supprimée, aucun enjeu n'étant identifié pour ce type de constructions, ceci permettant également de favoriser les toits plats végétalisés.

### 1.7. Ré-écriture de l'article concernant le stationnement selon l'article R123-9 du code de l'urbanisme

Cette modification est opérée à l'article 12 (stationnement) des zones U, UL et 1AU pour lesquelles des quotas de stationnement sont spécifiés.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme spécifie que le règlement peut imposer des prescriptions pour les constructions d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La ré-écriture des articles 12 précités tient donc compte de cette classification, une précision étant nouvellement apportée concernant le stationnement lié aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour la zone U, la commune a également souhaité revoir à la baisse le quota de stationnement concernant les constructions collectives de logement, en passant de 1,5 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON à 1 emplacement par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON. Ainsi, pour exemple, un bâtiment de 400m<sup>2</sup> de SHON, le quota avant modification impose 12 places de stationnement, le quota après modification en imposant 7. Cette réduction de quota permet de mieux prendre en compte les programmes déposés tout en garantissant un nombre de places de stationnement suffisant.

### 1.8. Modifications mineures diverses

Ces modifications réglementaires ponctuelles concernent les zones U, UL, UY, 1AU.

La dernière modification du PLU avait instauré l'alinéa suivant en rappel du règlement de la zone U, UY et 1AU : « 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 ».

Afin de faciliter le travail d'instruction, cet alinéa a été placé dans chaque article prescriptif et concerné par celui-ci, à savoir les articles 7 (recul des constructions par rapport aux limites séparatives), 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain) et 9 (emprise au sol). Ce même alinéa a été introduit aux articles 7 et 9 de la zone UL.

A l'article 9 (emprise au sol maximale) de la zone N (naturelle), l'emprise au sol maximale des abris de jardin en secteur Nj a été spécifié, car seul l'article N2 le faisait avant modification.

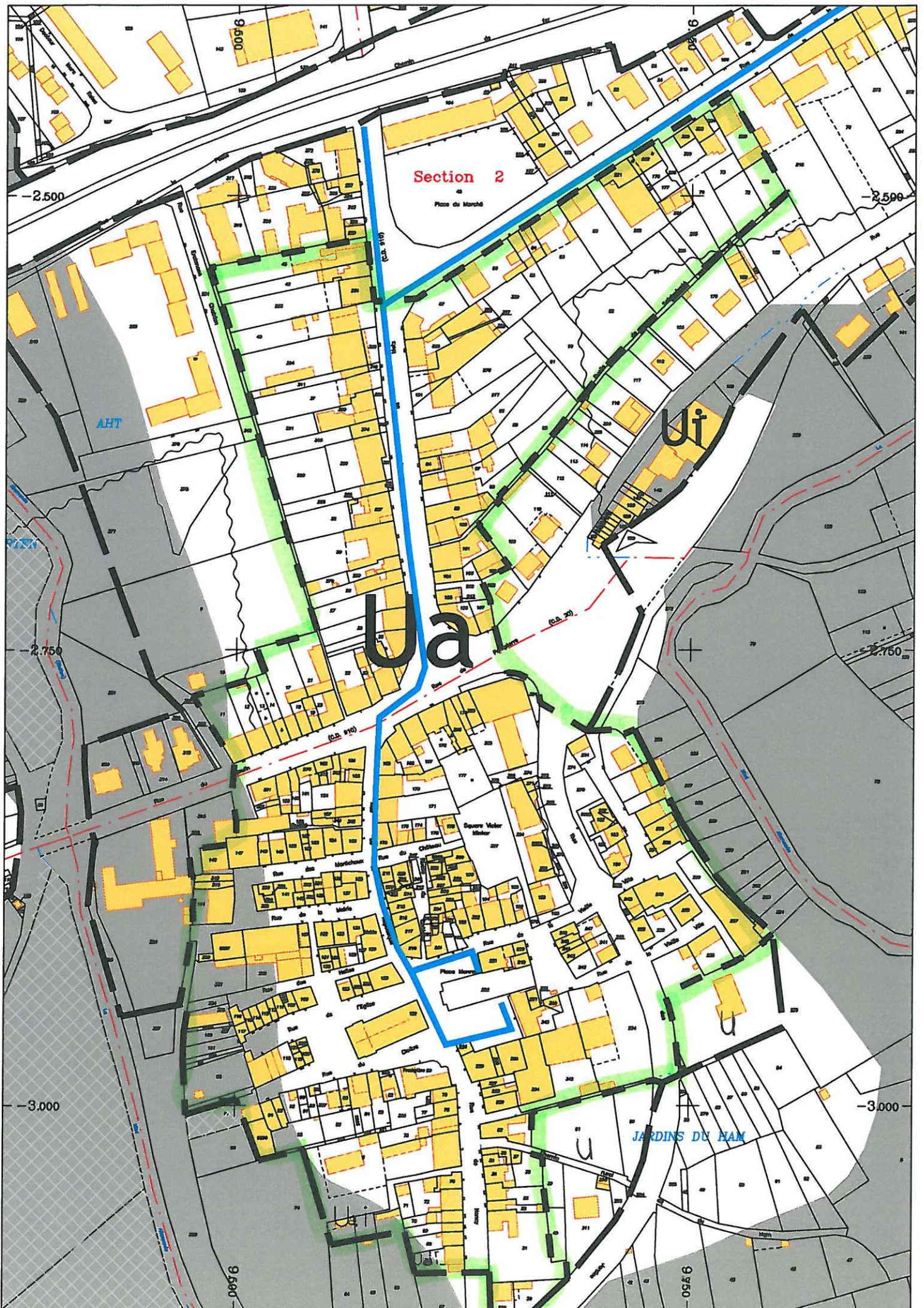
Les dispositions générales du règlement du PLU ont été enrichies de la définition du mot annexe, comme suit : « bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale en font partie, et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale. »

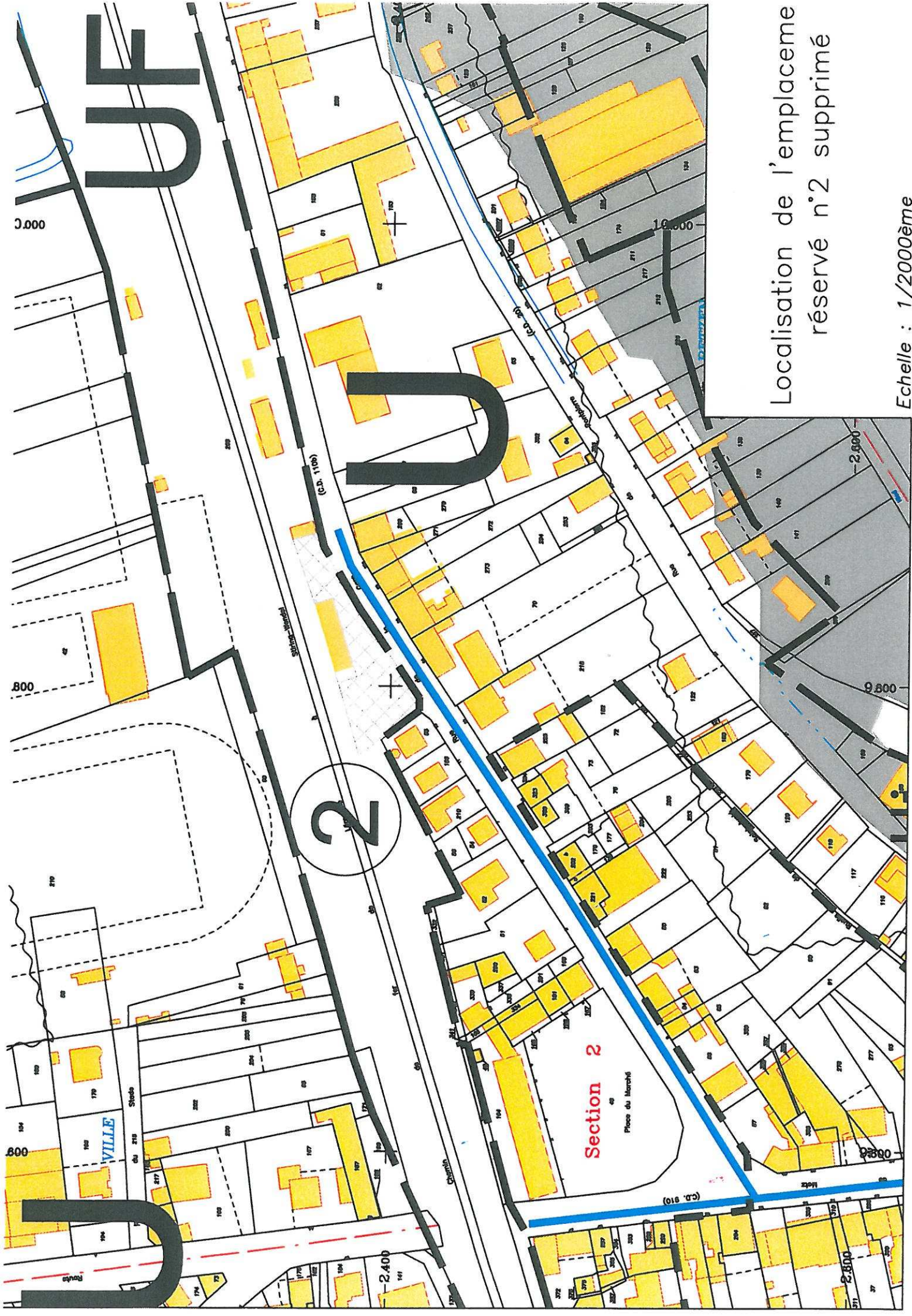
## **2. Modifications graphiques**

### 2.1. Identification graphique du secteur Ua à Faulquemont (centre ancien)

Les plans graphiques avant modification n'identifient pas graphiquement le centre ancien de Faulquemont, alors que les articles U6, U7, U9, U10 et U13 parlent de centre ancien ou de secteur construit en ordre continu. Aussi, en l'absence de repères graphiques, des questions sont susceptibles de naître sur l'un ou l'autre cas à la marge du centre ancien notamment. Aussi, la commune a décidé d'identifier le centre ancien de Faulquemont aux plans graphiques, par l'inscription d'un secteur Ua, le reste de la zone U restant intitulée comme telle. Ce secteur s'étend au centre historique et sur une partie de la rue de Metz et de la gare, où la commune souhaite le maintien de la mitoyenneté du tissu urbain ou une mitoyenneté pour le tissu futur à l'Ouest de la rue de Metz. La commune a décidé de ne pas inscrire de secteur Ua pour le centre ancien de Chémery. Les articles concernés du règlement font état de ces modifications.





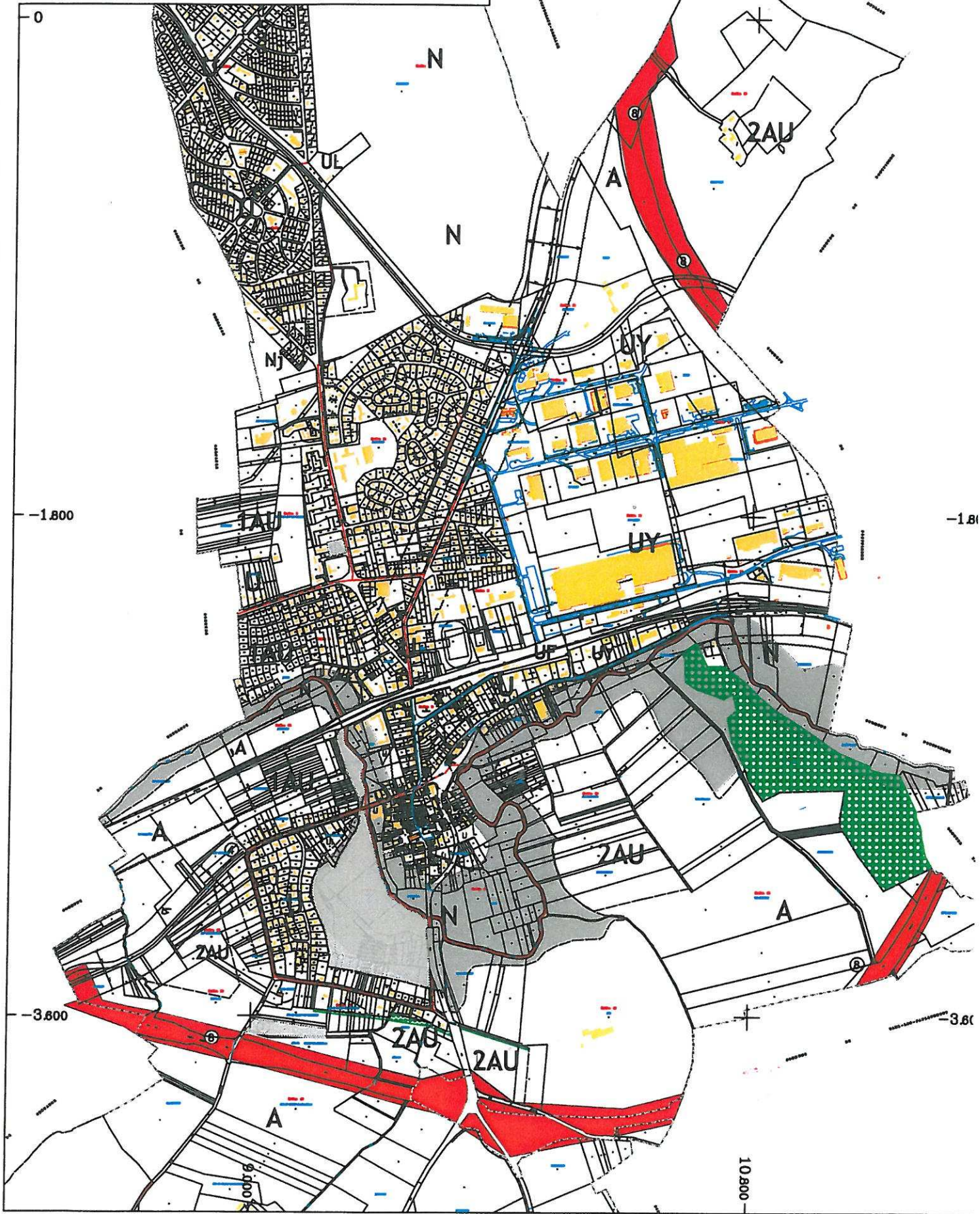


Localisation de l'emplacement  
réservé n°2 supprimé

Echelle : 1/2000ème

Suppression de l'emplacement réservé n°8 (déviation)

Echelle : 1/18000ème





Erreur de retranscription  
graphique supprimée

Echelle : 1/4000ème

## 2.2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Afin de mettre à jour la liste des emplacements réservés, des suppressions ont été faites :

- emplacement réservé n°8, dont l'objet était la déviation de Faulquemont au bénéfice du Conseil Général de Moselle, sur 43 Ha. Le conseil général a été consulté avant suppression de cet emplacement réservé.
- emplacement réservé n°2, dont l'objet était la création d'une place au bénéfice de la commune, sur 17 ares.

Les travaux correspondant ont été réalisés, ces emplacements n'étant plus d'aucune utilité.

## 2.3. Suppression d'une erreur de retranscription graphique

Un des plans de zonage du PLU fait apparaître, avant modification, un nom de zone (Uf, pour la zone ferroviaire), alors qu'aucun trait de zonage n'est inscrit à cet endroit. Aussi, cette erreur de retranscription a été corrigée et la référence « Uf » supprimée.

# Conclusion

La modification du PLU de Faulquemont a consisté :

- en des modifications réglementaires sur diverses zones, ne remettant pas en cause l'organisation urbaine de ces zones ;
- en l'inscription graphique du centre ancien à Faulquemont, dénommé Ua au règlement ;
- en la suppression des emplacements réservés n°2 et 8 aux documents graphiques et en la correction d'une erreur de retranscription graphique ;

Les points de la modification du PLU respectent les fondements légaux de cette procédure, sans remise en cause de l'esprit du PADD et sans risques de nuisances.

Les pièces suivantes du PLU font partie intégrante du dossier de modification du PLU :

- Emplacements réservés
- Ensemble des plans de zonage, suite à la correction de l'erreur graphique, de l'inscription du secteur Ua et de la mise à jour du fond de plan cadastral
- Règlement (en partie)
- In fine, la présente notice explicative sera intégrée au rapport de présentation, à l'historique des interventions opérées au PLU.