



**DISTRICT URBAIN DE FAULQUEMONT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE FAULQUEMONT**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

**NOTE DE PRESENTATION**

\*

Décembre 2020

## SOMMAIRE

### I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la Commune

2- Le PLU de Faulquemont

### II. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- Objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

2- La procédure de modification simplifiée

- Le champ d'application de la modification simplifiée
- Le déroulement de la procédure de modification simplifiée

### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1- La modification à apporter aux dispositions de l'article U1 du règlement écrit du PLU

2- Les modifications à apporter aux dispositions de l'article U12 du règlement écrit du PLU

## ANNEXES

## I. LE CONTEXTE GENERAL

### 1- Localisation et positionnement de la Commune

La commune de Faulquemont, d'une superficie de 18,8 km<sup>2</sup>, compte environ 5400 habitants et se positionne comme la ville-centre du bassin de vie de la Communauté de Communes à laquelle elle appartient, le District Urbain de Faulquemont (DUF), dans le département de la Moselle.

Faulquemont bénéficie d'une situation et d'une accessibilité privilégiées le long de la RD910 et de la RD19 qui la traversent. Son cadre physique et paysager, l'histoire de son développement et son patrimoine ont forgé son identité et son attractivité pour le développement industriel, de l'habitat et des services.

La commune a su tirer parti de ces atouts pour atteindre la taille d'une ville, aujourd'hui indispensable aux équilibres économiques et sociaux du territoire districale, dont elle constitue le pôle urbain et économique structurant avec la Commune de Créhange voisine, en particulier sur le plan économique.

Dans un cadre géographique attractif et un contexte resté dynamique malgré les crises successives, la commune doit organiser son développement afin de répondre aux besoins des différentes fonctions de la ville (résidentielle, économique, services...), tout en optimisant son fonctionnement global. Ainsi elle doit faire face aux enjeux suivants :

- confortement comme pôle urbain et économique structurant du DUF, dans ses fonctions d'habitat, économiques et de services de proximité,
- pérennité et confortement de l'attractivité économique,
- protection et valorisation du patrimoine naturel et paysager, des milieux agricoles et naturels.

### 2- Le PLU de Faulquemont

Le PLU de la Commune de Faulquemont a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31/08/2004, modifié le 29/03/2005, révisé le 11/02/2010, modifié le 09/12/2010, le 06/12/2012, le 29/09/2014 et le 4/09/2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur définit des orientations d'urbanisme et d'aménagement, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, qui se déclinent dans les quatre orientations majeures suivantes :

1. Mesures de nature à préserver le centre-ville et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux
2. Actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles

3. Caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer
4. Mesures de nature à assurer la préservation des paysages

Par délibération du 28 septembre 2015, le Conseil Municipal de la Commune de Faulquemont a décidé de prescrire une révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire communal. Favoriser en priorité le renouvellement urbain constitue l'un des objectifs affichés de densification des secteurs bâtis existants.

Depuis le 27 mars 2017, le DUF est compétent de plein droit en matière de documents d'urbanisme. Avec l'accord de la Commune de Faulquemont, il poursuit la procédure de révision générale du PLU en cours à cette date. L'Autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale Grand-Est) saisie a décidé de soumettre à évaluation environnementale la révision du PLU de Faulquemont (décision n°MRAe 2019DKGE 288 du 30 octobre 2019). L'évaluation environnementale lancée en début d'année 2020 est toujours en cours. L'approbation de la révision générale du PLU ne pourra plus intervenir à court terme en 2021, aussi Monsieur le Maire de la Commune de Faulquemont a-t-il sollicité Monsieur le Président du DUF en vue de l'engagement d'une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU afin de revoir les règles de stationnement pénalisantes pour les projets de réhabilitation d'immeubles en centre-ville en vue de l'adoption de règles plus adaptées pour le développement de nouveaux projets dans la commune de Faulquemont.

Par arrêté n°139/2020 en date du 25 août 2020, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Faulquemont a été engagée par le Président du DUF.

Ce projet de modification simplifiée porte sur deux points :

- réglementer les changements de destination des locaux commerciaux et professionnels situés en rez-de-chaussée d'immeubles existants
- adapter la grille de stationnement des véhicules pour les projets de requalification et la reconversion d'immeubles existants ou pour les projets de constructions nouvelles de locaux professionnels et d'habitation.

## II. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1- Objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

#### 1) Changements de destination

La commune de FAULQUEMONT souhaite conserver les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et éviter qu'ils disparaissent à moyen terme. En effet, la tendance actuelle des propriétaires est de transformer très rapidement leurs locaux commerciaux devenus vacants en logement. Or cette tendance si elle se poursuit risque de pénaliser l'offre en matière de commerce de proximité et de fragiliser ainsi l'attractivité du centre-ville de Faulquemont, situé en zone U urbaine du PLU.

L'article U1 du règlement du PLU sera modifié en vue d'interdire le changement de destination en habitation de tous les locaux commerciaux et professionnels existants situés au rez-de-chaussée des immeubles.



Ancien local commercial en rez-de-chaussée d'immeuble transformé en logement en 2019, rue de Metz



Des locaux commerciaux vacants, rue de Metz (décembre 2020)

## 2) Grille de stationnement pour véhicules

La Commune de Faulquemont a rencontré des difficultés liées à l'application de la grille de stationnement pour véhicules du règlement du PLU, trop stricte, lors de l'accompagnement de projets portant sur la requalification et la reconversion d'immeubles existants ou sur l'édification de constructions nouvelles de locaux professionnels et d'habitation notamment en centre-ville.

L'objectif de la présente procédure de modification simplifiée du PLU est l'adaptation de la grille de stationnement applicable en zone U urbaine sans cesse en évolution pour correspondre aux besoins actuels et futurs notamment en matière de logements dans le centre-ville (zone Ua) et Chémery-les-Faulquemont, ainsi que pour faciliter l'implantation de nouvelles activités professionnelles, favoriser la diversification fonctionnelle, accompagner la densification et réduire la consommation foncière liée à la création d'aires disproportionnées de stationnement extérieur.



Immeubles et emplacements à fort potentiel de reconversion, rue de Metz (décembre 2020)



Outre le stationnement longitudinal sur voiries (rue de la Gare, rue de Metz, rue du Moulin, rue de la République notamment), la commune dispose de parkings publics situés en centre-ville présentant des disponibilités encore importantes, tant pendant la journée que pendant la nuit (notamment les parkings de la place du Marché, de la rue Erckmann Chatrian, des rues de Metz / de Pontpierre, de la place Monroe), qui permettront de réguler le besoin en stationnement des véhicules supplémentaires.

Parkings publics existants de la place du Marché ①, de la rue Erckmann Chatrian ②, des rues de Metz / de Pontpierre ③, de la place Monroe ④



Afin de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs, l'article 12 du règlement de la zone U du PLU de Faulquemont doit donc être actualisé selon les principes suivants :

**Pour la destination « habitation »**, par logement, seule la surface de plancher nouvellement créée dans les immeubles collectifs nécessitera la création de places de stationnement. En outre, les obligations de création de places de stationnement, ne s'appliqueront, dans le secteur Ua et le centre ancien de Chémery, ni en cas d'extension mesurée de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction existante, ni en cas de changement de destination.

**Pour la destination « commerce »**, la surface de référence pour la création de places de stationnement sera la surface de vente et non plus la surface de plancher de l'ensemble de la construction.

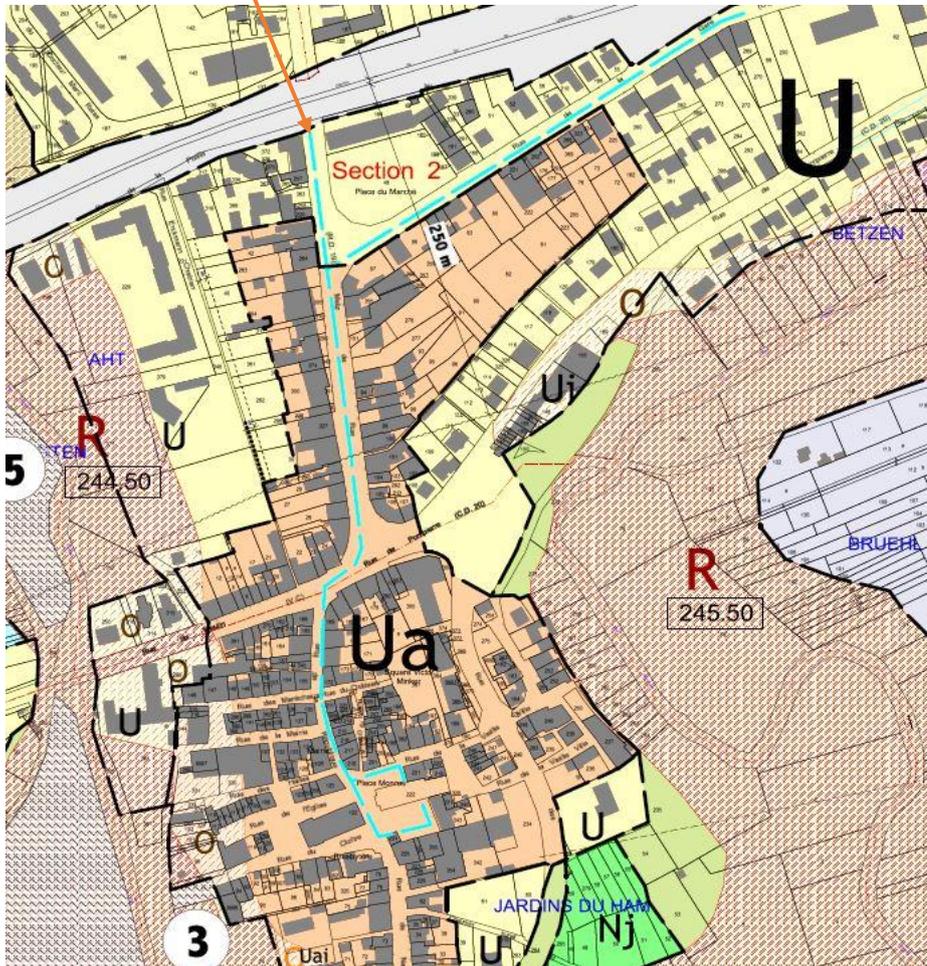
**Pour la destination « bureaux »**, pour ceux qui constituent également des Etablissements Recevant du Public (ERP), les quotas de création d'un emplacement de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zones U et UC et d'un emplacement de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UA ne seront applicables qu'aux surfaces accessibles au public et non plus applicables à la surface de plancher de l'ensemble de la construction.

**Pour la destination « artisanat »**, il sera précisé que les quotas de création d'un emplacement de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'appliquent en zones U et UC et d'un emplacement de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'appliquent en zone UA.

**Pour la destination « constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »** et la catégorie « maison de retraite », le quota de création d'un emplacement de stationnement s'appliquera pour 5 lits et non plus 10 lits.

Il sera également précisé que les quotas ci-dessus ne s'appliqueront pas aux commerces, restaurants, bureaux, hébergement hôtelier et artisans localisés le long du graphisme spécifique figurant aux plans de zonage (cf. page suivante).

Le graphisme spécifique identifié en tiretés bleus aux plans de zonage en vigueur est le suivant (extrait du règlement graphique du PLU en vigueur, sans échelle) :



Le linéaire de ce graphisme restera inchangé à l'issue de la présente procédure de modification simplifiée du PLU.

Enfin les mentions relatives à la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, législativement supprimée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et à la non-exigence de plus d'une place de stationnement par logement social seront actualisées.

L'article U12 du règlement du PLU sera modifié en vue de tenir compte de ces objectifs.

Ainsi, la présente procédure porte donc sur la modification des dispositions des articles U1 et U12 du règlement écrit.

Il est important de souligner que l'adaptation projetée du PLU, telle que présentée dans le présent document, n'affecte pas l'économie générale et les fondements du document d'urbanisme en vigueur :

- ni dans les objectifs qui ont primé lors de son élaboration, puisqu'aucune des grandes options retenues pour l'aménagement de la Commune dans le cadre du PLU actuel n'est remise en cause,
- ni dans ses grands principes réglementaires, puisqu'aucune des grandes règles existantes dans le PLU en vigueur et génératrices de la forme urbaine n'est pas non plus remise en cause.

## 2- La procédure de modification simplifiée

### ➤ Le champ d'application de la modification simplifiée :

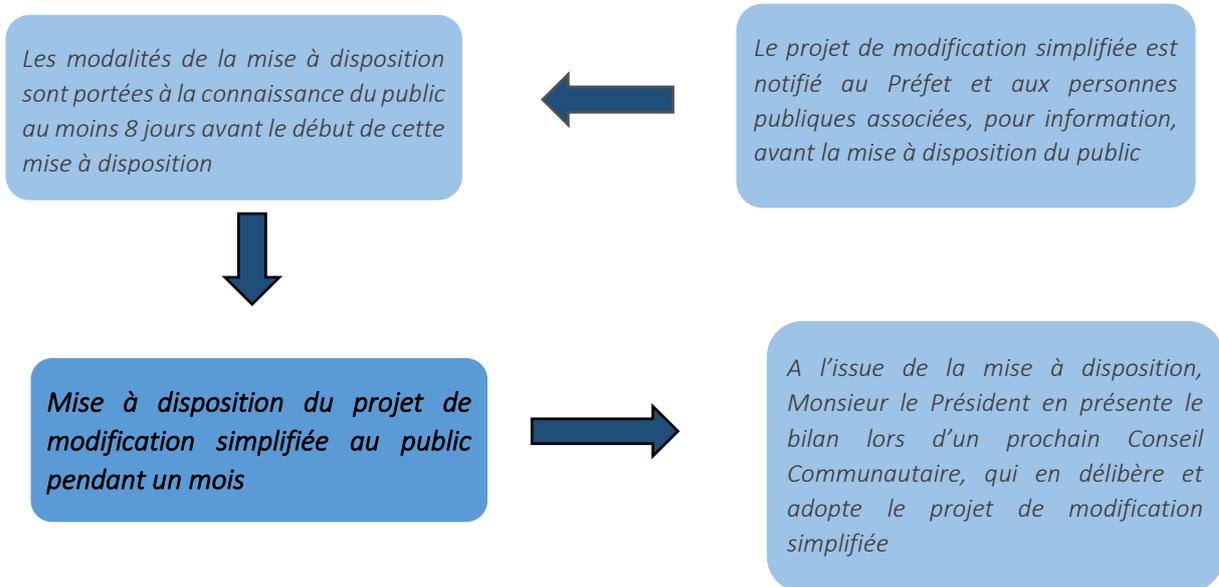
Conformément aux articles L153-45 et suivants et L153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée a été retenue car elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas 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.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, ainsi que le prévoit l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification objet de la présente procédure n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- 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 ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➤ **Le déroulement de la procédure de modification simplifiée :**



### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

#### 1- La modification à apporter aux dispositions de l'article U1 du règlement écrit du PLU

**Les dispositions de l'article U1 du règlement en vigueur du PLU de Faulquemont sont ainsi rédigées :**

##### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. Les constructions à usage d'activité agricole,
3. 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,
4. L'aménagement de terrains pour le camping,
5. Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
6. Les carrières ou décharges,
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
  - les parcs de loisir,
  - les habitations légères de loisirs,
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 910 et RD 20, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

II- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :

1. Tout nouvel aménagement sous la cote de référence à des fins habitables et d'activités de quelque nature qu'elles soient.
2. Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accidents majeurs relatifs à certains établissements publics

**A la suite du II. de l'article U1 du règlement en vigueur du PLU de Faulquemont, ci-dessus, la disposition suivante sera introduite :**

III- Sont également interdits en zone UA, le long du graphisme spécifique identifié aux plans de zonage:

1. Le changement de destination en habitation de tous les locaux commerciaux et professionnels existants au rez-de-chaussée.

## 2- Les modifications à apporter aux dispositions de l'article U12 du règlement écrit du PLU

**Les dispositions de l'article U12 du règlement en vigueur du PLU de Faulquemont sont ainsi rédigées :**

### ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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 au minimum :

#### 1. HABITATION

- |   |   |
|---|---|
| - Maison individuelle :                   | 2 emplacements  |
| - Construction collective, de logements : | 1 emplacement par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher de logements |

#### 2. HEBERGEMENT HOTELIER

1 emplacement par chambre

#### 3. COMMERCE de plus de 100m<sup>2</sup> de S<sup>2</sup> de vente Restaurant :

1 emplacement pour 20m<sup>2</sup>,  
1 emplacement par tranche de 12m<sup>2</sup> de salle

En secteur Ua et dans le centre ancien de Chémery

1 emplacement pour 40m<sup>2</sup>

Ce quota ne s'applique pas aux commerces du centre-ville localisés le long du graphisme spécifique figurant aux plans de zonage.

#### 4. BUREAUX

1 emplacement pour 15m<sup>2</sup>

En secteur Ua et dans le centre ancien de Chémery

1 emplacement pour 30m<sup>2</sup>

#### 5. ARTISANAT

1 emplacement pour 100m<sup>2</sup>

En secteur Ua et dans le centre ancien de Chémery

1 emplacement pour 50m<sup>2</sup>

#### 6. CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - hôpital, clinique                        | 1 emplacement pour 5 lits    |
| - maison de retraite                       | 1 emplacement pour 10 lits   |
| - salles de réunions, spectacles, cinéma : | 1 emplacement pour 10 places |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher<sup>1</sup>. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à obtention d'une autorisation, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

**Les dispositions de l'article U12 du règlement du PLU de Faulquemont modifiées (en rouge) à l'issue de la présente procédure de modification, seront les suivantes :**

**ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation **prévue à l'article L.421.1 du code de l'urbanisme**, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

**4.1. HABITATION**

- Maison individuelle : 2 emplacements
- Construction collective, **par** logement : 1 emplacement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher **nouvellement créée**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur Ua et en centre ancien de Chémery, ni en cas d'extension mesurée de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction existante, ni en cas de changement de destination.**

<sup>1</sup> au sens des articles L 112-1 et R112-2 du CU

4.2 HEBERGEMENT HOTELIER	1 emplacement par chambre
4.3 COMMERCE	
- En secteur UA :	1 emplacement pour 40m <sup>2</sup> de surface de vente
- De plus de 100m <sup>2</sup> de surface de vente (hors UA) :	1 emplacement pour 20m <sup>2</sup> de surface de vente
4.4 RESTAURANT:	1 emplacement par tranche de 12m <sup>2</sup> de salle
4.5 BUREAUX	
- En secteurs U et UC :	1 emplacement pour 15m <sup>2</sup>
- En secteur UA et centre ancien Chémery :	1 emplacement pour 30m <sup>2</sup>

Pour les établissements recevant du public (ERP), ces quotas ne sont applicables qu'aux surfaces accessibles au public.

4.6 ARTISANAT	
- En secteurs U et UC :	1 emplacement pour 50m <sup>2</sup>
- En secteur UA et centre ancien Chémery :	1 emplacement pour 100m <sup>2</sup>

#### 4.7 CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

- hôpital, clinique :	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite :	1 emplacement pour 5 lits
- salles de réunions, spectacles, cinéma :	1 emplacement pour 10 places

4.8 Les quotas ci-dessus ne s'appliquent pas aux commerces, restaurants, bureaux, hébergement hôtelier et artisans localisés le long du graphisme spécifique figurant aux plans de zonage.

5. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme, hors commerces. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

6. Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social.

En outre la disposition du point « 4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement » du règlement du PLU en vigueur sera supprimée.

# ANNEXES



ARRÊTÉ N°139/2020

**ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FAULQUEMONT**

**Le Président du District Urbain de Faulquemont,**

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5214-16 1°

VU l'arrêté préfectoral n°2016-DCTAJ/1-070 du 5 janvier 2017 portant modification des statuts de la communauté de communes du District Urbain de Faulquemont,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L153-31, L153-36, L153-37, L153-41, L153-45,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Faulquemont approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31/08/2004, modifié le 29/03/2005, révisé le 11/02/2010, modifié le 09/12/2010, le 06/12/2012, le 29/09/2014 et le 04/09/2019,

VU la demande en date du 18/08/2020 de Monsieur le Maire de la Commune de Faulquemont à Monsieur le Président du District Urbain de Faulquemont (DUF) en vue de l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) communal pour la modification de la rédaction du règlement écrit en matière de stationnement des véhicules nécessaires aux opérations de réhabilitation et de construction nouvelles d'immeubles en zone U urbaine,

CONSIDERANT qu'il est d'intérêt général de réglementer les changements de destination des locaux commerciaux et professionnels situés en rez-de-chaussée d'immeubles existants, afin de privilégier l'offre en matière de commerces de proximité et de maintenir l'attractivité du centre-ville de Faulquemont,

CONSIDERANT qu'il est d'intérêt général d'adapter la grille de stationnement des véhicules pour les projets de requalification et la reconversion d'immeubles existants ou pour les projets de construction nouvelles de locaux professionnels et d'habitation, notamment en centre-ville, notamment afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités professionnelles, favoriser la diversification fonctionnelle, accompagner la densification et réduire la consommation foncière liée à la création d'aires disproportionnées de stationnement extérieur.

CONSIDERANT que la procédure de révision du PLU de Faulquemont en cours n'aboutira pas avant fin 2021,

CONSIDERANT par conséquent qu'il convient d'ores et déjà de modifier la rédaction du règlement écrit de la zone U urbaine (articles 1 et 12) du PLU de la Commune de Faulquemont,

CONSIDERANT que la modification à apporter n'est pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 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,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un

**Direction**

opérateur foncier,  
1, allée René Cassin  
57380 FAULQUEMONT  
Tel. +33 (0) 387 29 83 50  
Fax +33 (0) 387 29 83 51  
e-mail : dg@dufcc.com  
site web : www.dufcc.com

**Pôle technique** Tel. +33 (0) 387 29 73 80  
Fax +33 (0) 387 29 73 89

**Maison de Justice  
et du Droit** Tel. +33 (0) 387 90 00 22  
Fax +33 (0) 387 29 83 51

**Piscine** Tel. +33 (0) 387 00 46 00  
Fax +33 (0) 387 00 46 01

Accusé de réception en préfecture  
057-245700133-20200901-AR139-2020-AI  
Date de télétransmission : 01/09/2020  
Date de réception préfecture : 01/09/2020

mjd@dufcc.com

piscine@dufcc.com

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT que la modification à apporter ne relève donc pas à elle-seule de la procédure de révision d'un plan local d'urbanisme conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la présente procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où la modification envisagée n'a pas pour conséquence de :

- 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 ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

### ARRETE

#### Article 1 :

En application des dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Faulquemont est engagée.

#### Article 2 :

L'objectif de la modification simplifiée n°2 est de réglementer les changements de destination des locaux commerciaux et professionnels situés en rez-de-chaussée d'immeubles existants et d'adapter la grille de stationnement des véhicules pour les projets de requalification et la reconversion d'immeubles existants ou pour les projets de constructions nouvelles de locaux professionnels et d'habitation.

#### Article 3 :

En application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de Faulquemont, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition seront précisées par délibération spécifique du Conseil Communautaire du DUF dans un délai de trois mois à compter de la transmission par le Maire de la Commune du projet de modification simplifiée puisque celui-ci procède de son initiative et ne porte que sur son territoire et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

#### Article 4 :

En application de l'article L153-40 du code de de l'urbanisme, le dossier de projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de Faulquemont sera notifié à Madame le Sous-Préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au Maire de la Commune de Faulquemont.

#### Article 5 :

En application des articles R153-20 et R153-21, le présent arrêté sera affiché pendant un mois à l'Hôtel Communautaire du DUF et en Mairie de Faulquemont. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le présent arrêté sera en outre publié au Recueil des actes administratifs du DUF tel que mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales.

Fait à Faulquemont, le 25 août 2020

Le Président  
du District Urbain de Faulquemont,

François LAVERGNE

Page 2 sur 2

Accusé de réception en préfecture  
057-345700133-20200901-AR138-2020-AI  
Date de télétransmission : 01/09/2020  
Date de réception préfecture : 01/09/2020

Date de convocation : 07/12/2020  
Date d'affichage : **22 DEC. 2020**



**Délibération n° 7 du Conseil Communautaire  
Séance du 17 décembre 2020**

*Le dix-sept décembre de l'an deux mille vingt, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à CRÉHANGE, sous la présidence de Monsieur François LAVERGNE*

Nombre de conseillers

En exercice : 59  
Présents : 48  
Absents : 11  
- dont suppléés : 2  
- dont représentés : 5  
Votants : 55

**PRÉSENTS :** TOUS LES MEMBRES SAUF

**EXCUSÉS :** Patrick BONNET ; Sandrine BOTTIN ; Jean BRACCO ; Nathalie DREXLER ; Alain LABRE ; Patrice NIMESKERN ; Gérard SCHWARZ ; Jonathan SZABLEWSKI ; Suzanne THIELEN ; Jean-Michel WEBANCK ; Christian ZWIEBEL ;

**SUPLÉÉS :** Jean BRACCO représenté par sa suppléante Nicole LOTH ; Jonathan SZABLEWSKI représenté par son suppléant Daniel HINSCHBERGER

**POUVOIRS :** Sandrine BOTTIN à Micheline FICKINGER ; Nathalie DREXLER à Daniel ROTH ; Alain LABRE à Bruno BIANCHIN ; Suzanne THIELEN à Emmanuel THIRY ; Jean-Michel WEBANCK à André BAYER

**URBANISME**

**7 – PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FAULQUEMONT**

**Modification simplifiée n°2 – Modalités de mise à disposition du dossier au public**

*Rapporteur : François LAVERGNE*

**DÉCISION**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-45 et suivants

VU l'arrêté préfectoral n°2016-DCTAJ/1-070 du 5 janvier 2017 portant modification des statuts de la communauté de communes du District Urbain de Faulquemont,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Faulquemont approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31/08/2004, modifié le 29/03/2005, révisé le 11/02/2010, modifié le 09/12/2010, le 06/12/2012 et le 29/09/2014,

VU la demande en date du 18/08/2020 de Monsieur le Maire de la Commune de Faulquemont à Monsieur le Président du District Urbain de Faulquemont (DUF) en vue de la prescription d'une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) communal afin de revoir les règles de stationnement pénalisantes du PLU pour les projets de réhabilitation d'immeubles en centre-ville en vue de l'adoption de règles plus adaptées pour le développement de nouveaux projets dans la commune de Faulquemont

VU l'arrêté du Président du DUF n°139/2020 du 25 août 2020 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Faulquemont,

VU la délibération n° 20 du conseil communautaire du 8 septembre 2020,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité :

- décide de retirer la délibération n° 20 du conseil communautaire du 8 septembre 2020 et de la remplacer par les décisions et rappels de la présente délibération,

Accusé de réception en préfecture  
057-246700133-20201222-DUF-171220-DE  
Date de télétransmission : 22/12/2020  
Date de réception préfecture : 22/12/2020

- décide de mettre le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Faulquemont, l'exposé de ses motifs, synthétisés dans la note jointe et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées à la disposition du public en Mairie de Faulquemont, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur le site internet de la Commune de Faulquemont et sur le site internet du DUF, pendant une durée de 1 (un) mois aux dates modifiées suivantes : du lundi 25 janvier 2021 au jeudi 25 février 2021 compris,
- décide de porter à la connaissance du public un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les dates et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations au moins 8 (huit) jours avant le début de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Faulquemont. Cet avis sera affiché en Mairie de Faulquemont et à l'Hôtel communautaire du DUF et publié sur les sites internet de la Commune de Faulquemont et du DUF au moins 8 (huit) jours avant et pendant toute la durée de mise à disposition. Il fera également d'une publication en caractères apparents dans un journal local à diffusion départementale au moins 8 (huit) jours avant le début de la mise à disposition,
- décide d'ouvrir un registre en Mairie de Faulquemont permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Faulquemont. Il sera tenu à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra également adresser ses observations à l'attention de Monsieur le Président du DUF par courrier à l'Hôtel Communautaire, 1 allée René Cassin à Faulquemont, ou par courriel à l'adresse suivante : [urbanisme@dufcc.com](mailto:urbanisme@dufcc.com). L'ensemble des observations émises par le public seront enregistrées, jointes et conservées au registre,
- rappelle qu'à l'issue du délai de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Faulquemont, Monsieur le Président du DUF en présentera le bilan à un prochain Conseil Communautaire, qui en délibérera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir des observations émises par le public et par les personnes publiques associées,
- rappelle que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'Hôtel Communautaire du DUF et en Mairie de Faulquemont durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre publiée au Recueil des Actes Administratifs du DUF,
- rappelle que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa transmission en Sous-Préfecture et dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME  
Le Directeur Général,  
Jean-Paul SCHMITT



Accusé de réception en préfecture  
031-245700133-21021222-DE1-171220-DE  
Date de réimpression : 22/12/2020  
Date de réception préfecture : 22/12/2020



**DISTRICT URBAIN DE FAULQUEMONT**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FAULQUEMONT**  
**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**  
**NOTE SYNTHETIQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Faulquemont a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31/08/2004, modifié le 29/03/2005, révisé le 11/02/2010, modifié le 09/12/2010, le 06/12/2012, le 29/09/2014 et le 04/09/2019.

**Objets de la modification simplifiée**

1) Changements de destination

La commune de FAULQUEMONT souhaite conserver les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et éviter qu'ils disparaissent à moyen terme. En effet, la tendance actuelle des propriétaires est de transformer très rapidement leurs locaux commerciaux devenus vacants en logement. Or cette tendance si elle se poursuit risque de pénaliser l'offre en matière de commerce de proximité et de fragiliser ainsi l'attractivité du centre-ville de Faulquemont, situé en zone U urbaine du PLU.

L'article U1 du règlement du PLU sera modifié en vue d'interdire le changement de destination en habitation de tous les locaux commerciaux et professionnels existants situés au rez-de-chaussée.

2) Grille de stationnement pour véhicules

La Commune de Faulquemont a rencontré des difficultés liées à l'application de la grille de stationnement pour véhicules du règlement du PLU, trop stricte, lors de l'accompagnement de projets portant sur la requalification et la reconversion d'immeubles existants ou sur l'édification de constructions nouvelles de locaux professionnels et d'habitation notamment en centre-ville.

L'objectif de la présente procédure de modification simplifiée du PLU est l'adaptation de la grille de stationnement applicable en zone U urbaine sans cesse en évolution pour correspondre aux besoins actuels et futurs notamment en matière de logements dans le centre-ville (zone Ua) et CHEMERY-lès-FAULQUEMONT, ainsi que pour faciliter l'implantation de nouvelles activités professionnelles, favoriser la diversification fonctionnelle, accompagner la densification et réduire la consommation foncière liée à la création d'aires disproportionnées de stationnement extérieur.

Pour la destination « habitation », par logement, seule la surface de plancher nouvellement créée dans les immeubles collectifs nécessitera la création de places de stationnement. En outre, les obligations de création de places de stationnement, ne s'appliqueront, dans le secteur Ua et le centre ancien de Chémery, ni en cas d'extension mesurée de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction existante, ni en cas de changement de destination.

Pour la destination « commerce », la surface de référence pour la création de places de stationnement sera la surface de vente et non plus la surface de plancher de l'ensemble de la construction.

Pour la destination « bureaux », pour ceux qui constituent également des Etablissements Recevant du Public (ERP), les quotas de création d'un emplacement de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zones UB et UC

Accusé de réception en préfecture  
057-245700133-20201223-DE7-171220-DE  
Date de télétransmission : 22/12/2020  
Date de réception préfecture : 22/12/2020

