

DISTRICT URBAIN DE FAULQUEMONT

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE FAULQUEMONT**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

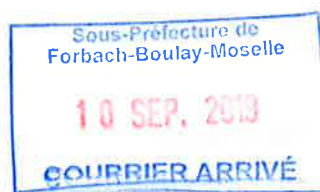
**NOTE DE PRESENTATION**



Avril 2019

Annexé à la délibération n° ..... du Conseil Communautaire  
du District Urbain de Faulquemont du ..... 04 SEP. 2019  
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Faulquemont  
Le Président,

*François Koverge*



## **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°1**

1- Les modifications à apporter au règlement graphique

2- Les modifications à apporter au tableau de la liste des emplacements réservés

*\* La photo en page de garde est une vue sur le terrain concerné par l'emplacement réservé n°1 du PLU de Faulquemont, du nord-est vers le sud-ouest*

## 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).

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 et le 29/09/2014.

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. La phase d'études est en voie d'achèvement, l'Autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale Grand-Est) sera bientôt saisie avant que le dossier puisse être arrêté lors d'un prochain Conseil Communautaire. L'approbation de la révision générale du PLU ne pourra plus intervenir cette année, 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 procédure de modification simplifiée du PLU pour la suppression d'un emplacement réservé.

Par arrêté n°83/2019 en date du 19 mars 2019, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Faulquemont a été engagée par Monsieur le Président du DUF.

Cette procédure de modification simplifiée porte sur un seul point :

- suppression de l'emplacement réservé n° 1 situé rue de l'Hôtel de Ville à Faulquemont.





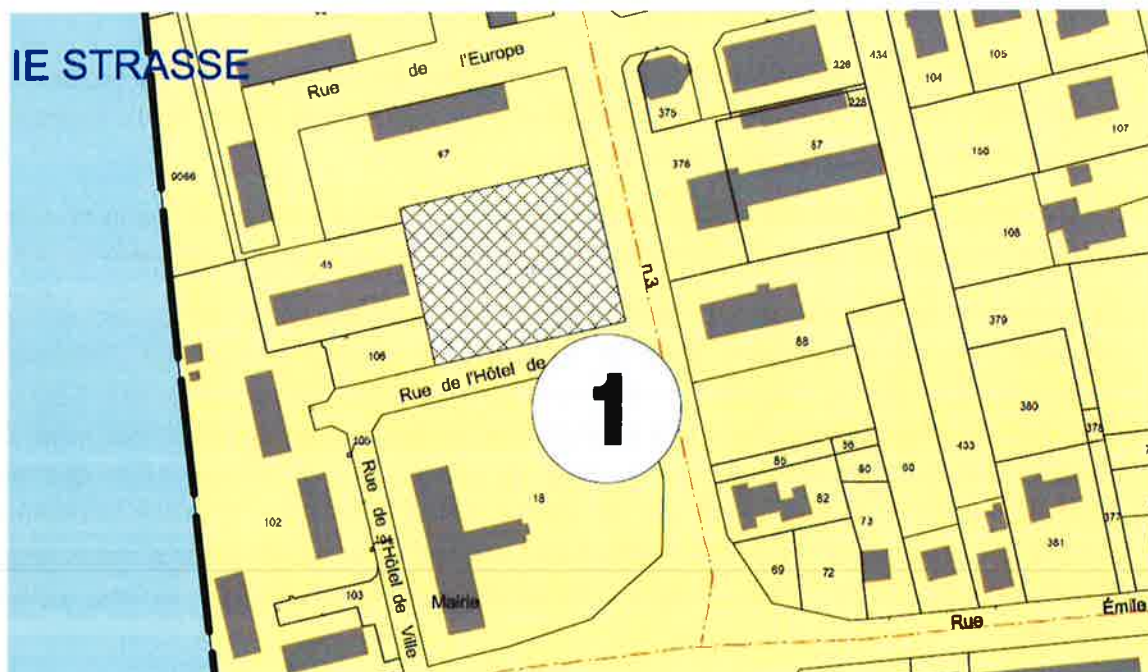
## II. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

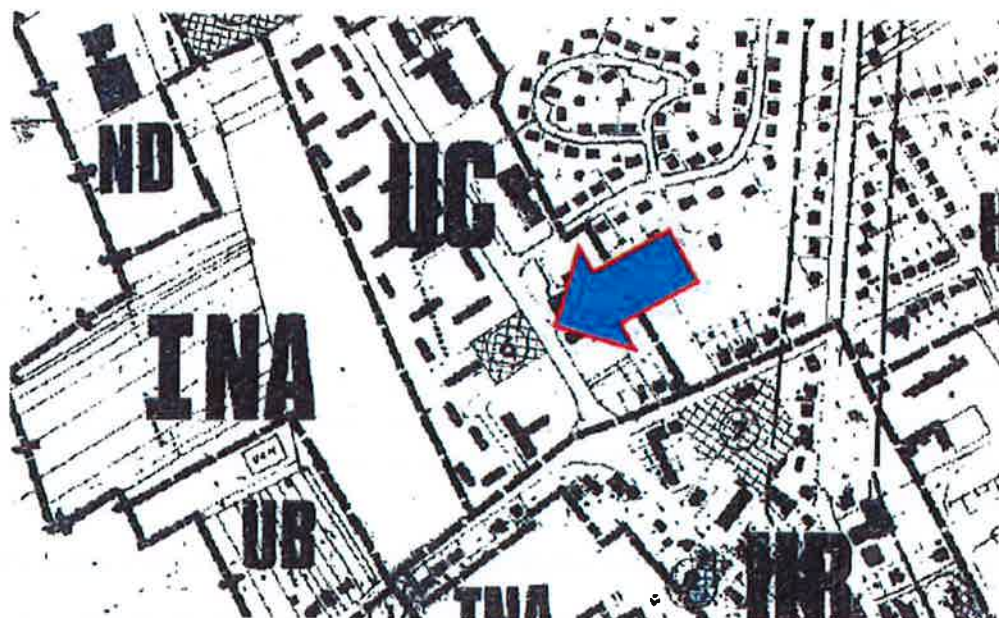
Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. L'institution d'un emplacement réservé apparaît comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Il constitue une servitude d'urbanisme limitant la constructibilité sur les terrains concernés. Par principe, toute construction est interdite sur les terrains. Les seuls ouvrages et installations dont la réalisation peut être autorisée sont ceux qui sont conformes à la destination prévue par le PLU.

Dans le PLU de la Commune de Faulquemont 5 emplacements réservés sont institués.

Parmi eux, l'emplacement réservé n°1 (ER n°1) d'une superficie de 30 ares concerne une parcelle cadastrée section 5 parcelle n°19, d'une superficie de 29,95 ares ; il constitue une emprise réservée pour la réalisation d'un « équipement public » inscrit au bénéfice de la Commune.



Le terrain concerné, situé à l'angle de la rue de l'Hôtel de Ville et de l'avenue André Viaud, appartient à la mense épiscopale du Diocèse de Metz et est inscrit en emplacement réservé au bénéfice de la Commune en vue de la réalisation d'un équipement public depuis l'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 octobre 1983. Il portait alors le n°6 (cf. extrait ci-après).



La parcelle concernée par l'emplacement réservé est située en zone U urbaine du PLU en vigueur de Faulquemont, dont le caractère est d'accueillir des opérations à destination d'habitat, de services, d'activités diverses et d'équipements collectifs.

L'équipement public prévu initialement par la Commune n'ayant pas été mis en œuvre, la collectivité n'a plus aucun projet de réalisation d'un équipement public sur l'ensemble de l'emprise foncière de l'emplacement réservé.

Le propriétaire de la parcelle grevée par l'emplacement réservé n°1 du PLU depuis plus de 35 ans a récemment fait savoir à la Commune de Faulquemont qu'il souhaiterait vendre son bien.

La Commune de son côté souhaite donner une autre vocation à ce terrain qui présente une situation en « dent creuse » dans le tissu urbain communal (services, commerces notamment), cf. photos ci-après. Le terrain concerné par l'emplacement réservé n°1 pourrait être mobilisé pour la réalisation d'une opération de construction en vue de la réalisation d'un projet structurant, idéalement situé en cœur de ville et dans un secteur de centralité du territoire communal caractérisé par la mixité de ses fonctions (habitat (lotissement Longchamp, logements sociaux SA Sainte-Barbe, OPH Moselle,...), administrations publiques (Hôtel de Ville, Trésor Public, collège) commerces (coiffeur, pharmacie), services (cabinet médical).

Par conséquent, le maintien de l'emplacement réservé n°1 ne se justifiant plus, il convient de le supprimer du PLU de la Commune de Faulquemont.



*Vue sur le terrain du sud-est vers le nord-ouest :*



*Vue sur le terrain du nord-ouest vers le sud-est :*



Ainsi, la présente procédure porte sur la modification :

- du règlement graphique (planche 6b du plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> et plan de zonage d'ensemble au 1/10000<sup>ème</sup>),
- du tableau de la liste des emplacements réservés annexé au PLU.

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 :

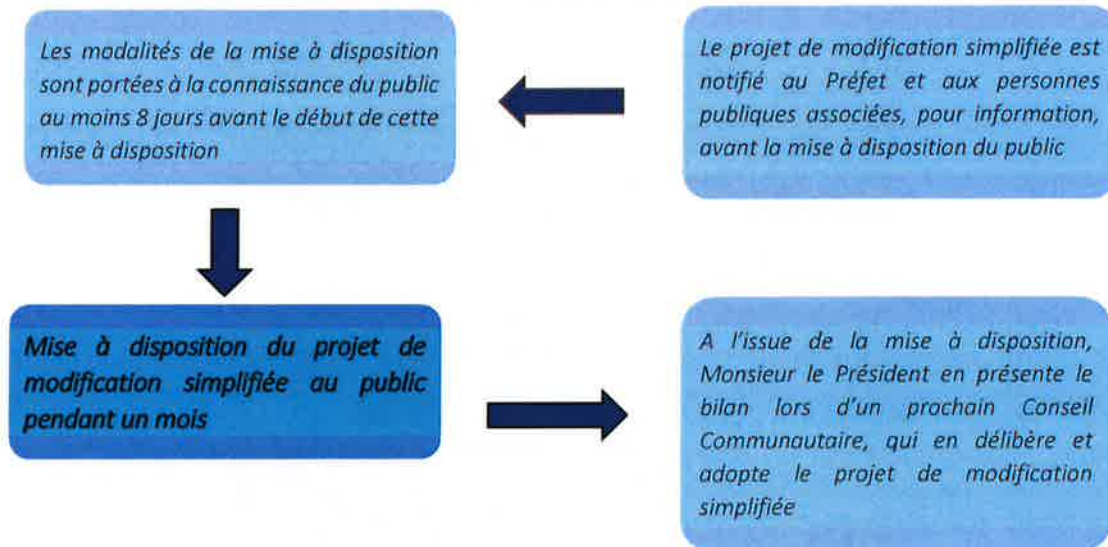
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages 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 :**

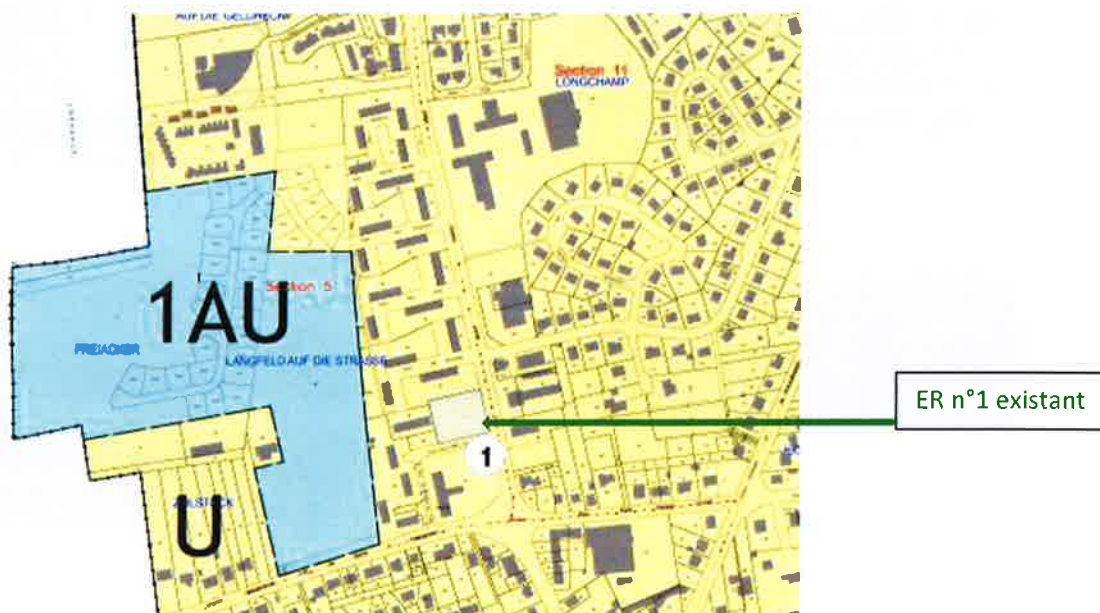


### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

#### 1- Les modifications à apporter au règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°1 ayant pour objet la création d'un « équipement public ».

**Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1 du PLU :**



**Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLU :**



## 2- Les modifications à apporter au tableau de la liste des emplacements réservés

**Tableau de la liste des emplacements réservés annexé au PLU en vigueur, avant la modification simplifiée n°1 du PLU :**

### COMMUNE DE FAULQUEMONT

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I - VOIRIE			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE <small>en m<sup>2</sup></small>
3	Prolongement de la rue du Cloître	Commune	4
6	Aménagement de la RD 20	Commune	3
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			<b>7</b>
II - OUVRAGES PUBLICS			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en m <sup>2</sup>
1	Equipement public	Commune	30
2	Cimetière	Commune	120
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			<b>150</b>
III - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			
IV - ESPACES VERTS			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
5	Aménagement paysager de la ried Allemande et de ses abords	Commune	1421
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			<b>1421</b>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			<b>1578</b> <small>m<sup>2</sup></small>



**Tableau de la liste des emplacements réservés annexé au PLU, après la modification simplifiée n°1 du PLU :**

**COMMUNE DE FAULQUEMONT**

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>I - VOIRIE</b>			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en ares
3	Prolongement de la rue du Cloître	Commune	4
6	Aménagement de la RD20	Commune	3
<i>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</i>			<i>7</i>

<b>II – OUVRAGES PUBLICS</b>			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en ares
7	Cimetière	Commune	120
<i>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</i>			<i>120</i>

<b>III – INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL</b>			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en ares
<i>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</i>			<i>-</i>

<b>IV – ESPACES VERTS</b>			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en ares
5	Aménagement paysager de la Nied Allemande et de ses abords	Commune	1421
<i>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</i>			<i>1421</i>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			<b>1548</b>