

Commune de FAREBERSVILLER

Notice explicative

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Approbation de la Révision simplifiée et de la Modification par
la délibération du Conseil Municipal du 28/01/2016

Le Maire,



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. [unclear]', written over the right side of the official seal.

SOMMAIRE

| | |
|---|---|
| PREAMBULE | 4 |
| OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU P.L.U DE FAREBERSVILLER .. | 4 |
| PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION..... | 5 |
| CONCLUSION | 6 |

PREAMBULE

Par délibération du conseil municipal, en date du 26/11/2015, une révision simplifiée du PLU a été décidée.

Selon l'article L123-13-1 et 123-2-3 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 P.L.U. ;
- 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.

1. OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE FAREBERSVILLER

La procédure de modification engagée concerne uniquement le point suivant :

- **Modification des normes de stationnement en secteur U.**

Les éléments constitutifs de la modification respectent tout à fait le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme.

2. PRESENTATION DU POINT DE LA MODIFICATION

Stationnement : modification de l'article U12 :

La commune de FAREBERSVILLER modifie l'Article U12, 1^{er} alinéa, concernant les obligations en matière de stationnement qui impute aux maisons individuelles, aux constructions collectives, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, bureaux, restaurants, à l'artisanat et aux constructions d'intérêt collectif ou équipement public.

Actuellement, la norme de stationnement est la suivante :

- 1) *Des aires de stationnements des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :*

En secteur Ua :

- **maison individuelle :** 2 emplacements hors garage
- **construction collective :** 1.5 emplacements par tranche entamée de 50m2 de surface de placher de logements
- **hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre
- **commerce, bureaux :** 2 emplacements par tranche de 50m2 de surface de plancher
- **restaurant :** 1 emplacement par tranche de 8m2 de salle
- **artisanat :** 1 emplacement par tranche de 50 m2 de surface de plancher
- **construction d'intérêts collectifs ou équipement public :** les aires de stationnements 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, établissement médicalisé, maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
 - salles de réunions, spectacles, cinéma : 1 emplacement pour 4 fauteuils.

La règle est ainsi modifiée :

En secteur U :

- **maison individuelle :** 2 emplacements hors garage
- **construction collective :** 1.5 emplacements par tranche entamée de 50m2 de surface de placher de logements
- **hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre
- **commerce, bureaux :** 2 emplacements par tranche de 50m2 de surface de plancher
- **restaurant :** 1 emplacement par tranche de 8m2 de salle
- **artisanat :** 1 emplacement par tranche de 50 m2 de surface de plancher
- **construction d'intérêts collectifs ou équipement public :** les aires de stationnements 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, établissement médicalisé, maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
 - salles de réunions, spectacles, cinéma : 1 emplacement pour 4 fauteuils.

Ainsi définie, la règle intègre tous les secteurs U et généralise les normes de stationnements à tous les pétitionnaires et à tous les bâtiments.

CONCLUSION

Le point qui fait partie de la modification du PLU respecte les fondements légaux de cette procédure, sans remise en cause de l'esprit du P.L.U. et sans risques de nuisances.

☛ Les modifications apportées au dossier portent sur la modification des normes de stationnement de la zone U pour les projets liés aux maisons individuelles, aux constructions collectives, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, bureaux, restaurants, à l'artisanat et aux constructions d'intérêt collectif ou équipement public.

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 :

- **HABITATION :**

En secteur Ua :

- Maison individuelle : 2 emplacements hors garages
- Construction collective : 1,5 emplacements par tranche entamée de 50m² de surface de plancher de logements.
- **HEBERGEMENT HOTELIER :** 1 emplacement par chambre
- **COMMERCE, BUREAUX :** 2 emplacements par tranche de 50m² de surface de plancher
- **RESTAURANT :** 1 emplacement par tranche de 8m² de salle
- **ARTISANAT :** 1 emplacement par tranche de 50m² de surface de plancher d'atelier
- **CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC :**

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, établissement médicalisé, maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
 - salles de réunions, spectacles, cinéma : 1 emplacement pour 4 fauteuils
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. Le nombre de places est arrondi 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 construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, 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 1^{er} 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 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.
 6. Voir article 2, alinéa 7 des prescriptions générales.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. En dehors du secteur Ua et Um, l'imperméabilisation totale de l'espace situé à l'avant de la façade sur rue de la construction principale est interdite ; on privilégiera des matériaux non imperméabilisants ou drainants (dalles gazons...), à défaut d'espaces verts.
3. Tout abattage d'arbres devra être suivi de nouvelles plantations arbustives, dans la même quantité, pour autant que le terrain libre le permette et que ces plantations ne soient pas contraires à des processus d'utilisation d'énergies renouvelables (ex : géothermie).