

**DEPARTEMENT DE LA MOSELLE**

**COMMUNE**

**DE**

**TRITTELING - REDLACH**

**Révision**


# **Plan Local d'Urbanisme**

**1**

## **Rapport de Présentation**

Annexé à la DCM de Tritteling Redlach, en date du 27 novembre 2003,

Le Maire, *J. Marini*



**AUDE 57**  
Bureau d'Etudes en Urbanisme  
Environnement - VRD  
55, bd de Lorraine  
57500 SAINT-AVOLD  
Tél. 03 87 94 80 93

# SOMMAIRE

## Introduction : analyse de l'ancien POS

### PARTIE 1 : diagnostic territorial

#### I. DIAGNOSTIC COMMUNAL

<b>A. PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	<b>p. 4</b>
<b>B. LES DONNEES SOCIO – ECONOMIQUES</b>	<b>p. 7</b>
1. LA POPULATION	p. 7
2. ACTIVITE	p.9
3. ANALYSE URBAINE	p.11
3.1. La structure urbaine	p.11
3.2. Le cadre bâti	p.11
3.3. Les voies de communication	p.12
4. LE LOGEMENT	p.12
4.1. L'évolution des logement par type de résidences entre 1975 et 1999	p.12
4.2. L'âge du parc des logements	p.12
4.3. Le confort du parc	p.13
4.4. Le statut d'occupation	p.13
4.5. La construction neuve	p.13
5. LES EQUIPEMENTS	p.14
5.1. Les Equipements scolaires	p.14
5.2. Les Equipements socio-culturels	p.14
5.3. Les Equipements sportifs	p.14
5.4. Les Equipements culturels	p.14
5.5. Les Equipements divers	p.14
5.6. Les Associations	p.14
5.7. Les Transports	p.14
5.8. Les commerces et services	p.15
5.9. L'assainissement	p.15
5.10.L'eau potable	p.15
5.11.Les déchets – Ordures ménagères	p.15

## II. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

A. LA GEOLOGIE	p.16
B. LE MILIEU NATUREL	p.16
1.La Flore	p.16
2.La Faune	p.16
C. LE RELIEF	p.17
D. LE PAYSAGE	p.17
E. LE CLIMAT	p.18
F. LES EAUX	p.19
1. Les eaux superficielles	p.19
2.Les eaux souterraines	p.19
G. L'OCCUPATION DU SOL	p.19

## III. LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

A.Les prescriptions obligatoires	p.21
B. Servitudes d'utilité publiques	p.25
C. Autres informations	p.25

<b>SYNTHESE ET ENJEUX</b>	<b>p.27</b>
---------------------------	-------------

## PARTIE 2 : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL

<b>I. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE RETENUS DANS LE PADD</b>	<b>p.30</b>
<b>II. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION</b>	<b>p.31</b>
<b>III. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>p.32</b>

## ANALYSE DE L'ANCIEN POS

Depuis l'approbation du P.O.S. en 1985, révisé en 1991 et modifié en 1997, la commune de Tritteling Redlach a réalisé une partie des objectifs qu'elle s'était fixée.

Les objectifs visés dans le POS précédent étaient :

- de permettre un développement harmonieux tant des constructions que des activités
- de préserver l'activité agricole
- de donner des possibilités d'extension résidentielle à court et moyen terme avec des possibilités de réserves foncières
- de recentrer les équipements publics près de la nouvelle mairie, entre les deux centres.

Ces objectifs ont été traduits de la façon suivante :

### • L'urbanisme et le logement

L'objectif du P.O.S., compte tenu de la séparation physique des deux entités de la commune, était de créer un lien urbain, pour tendre vers une urbanisation plus cohérente.

Ainsi, une zone 1NA avait été mise en place rue de la hutte aux bois, d'une superficie de 2.8 Ha. Une partie de cette zone est actuellement en cours d'urbanisation (lotissement de la hutte aux bois), et permet d'accueillir 21 habitations.

Une zone 1NAa, de superficie 0.2 Ha, avait également été instaurée à Tritteling. Elle n'a pas accueilli de nouvelles constructions depuis sa mise en place.

Des zones 1Aub et 1Aue avaient aussi été dégagées, destinées au développement de la zone artisanale et aux équipements publics. Depuis, une entreprise de vérandas s'est installée près de la rue de la hutte aux bois et de la RD 910.

Le règlement de l'ancien POS ne distinguait pas centres anciens et extensions récentes.

Dans le cadre de la révision du PLU, une distinction pourrait être opérée entre les zones urbaines de morphologie différentes, afin de prescrire des éléments appropriés au caractère des secteurs.

### • Les activités

Le P.O.S. laisse la possibilité aux activités non nuisantes pour les habitations de s'implanter dans les zones résidentielles.

### • Les espaces naturels

Tous les espaces naturels marquants font l'objet d'une protection affirmée en raison de leur valeur économique et paysagère.

L'espace agricole est protégé sur l'ensemble de la commune et contribue au bon équilibre général de la commune en termes de culture et d'élevage.

Certains espaces boisés sont classés ce qui tend à renforcer la protection de ces éléments structurants du paysage de la commune.

### • Les équipements

Dans le cadre du P.O.S., un emplacement réservé a été inscrit pour la réalisation de l'extension du cimetière à Redlach. Cette extension n'a pas encore eu lieu.

L'évolution socio-économique et urbaine de la commune a nécessité l'intégration de nouveaux paramètres et a conduit la commune à prescrire une révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision a pour objet :

- de déterminer de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation favorisant un développement cohérent et harmonieux de la commune ,
- de définir des zones réservées aux activités économiques, de façon à inscrire la commune dans la dynamique économique intercommunale
- de préserver les espaces naturels et paysagers structurants du territoire communal,
- de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du village et favoriser une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans la trame urbaine.

# CARTE DE SITUATION

Echelle : 1/100.000



VERS METZ

RN 3

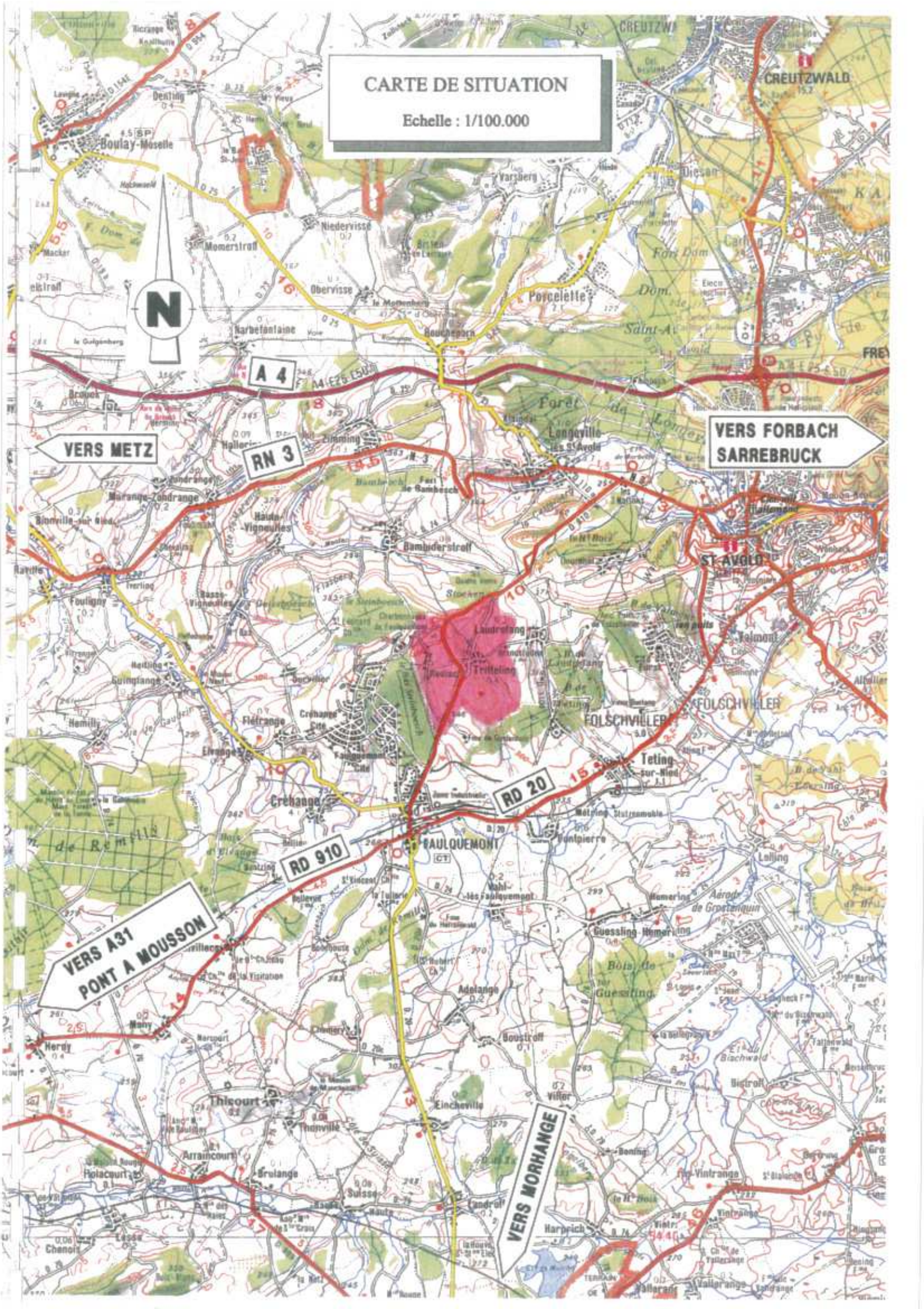
VERS FORBACH  
SARREBRUCK

VERS A31  
PONT A MOUSSON

RD 910

RD 20

VERS MORHANGE



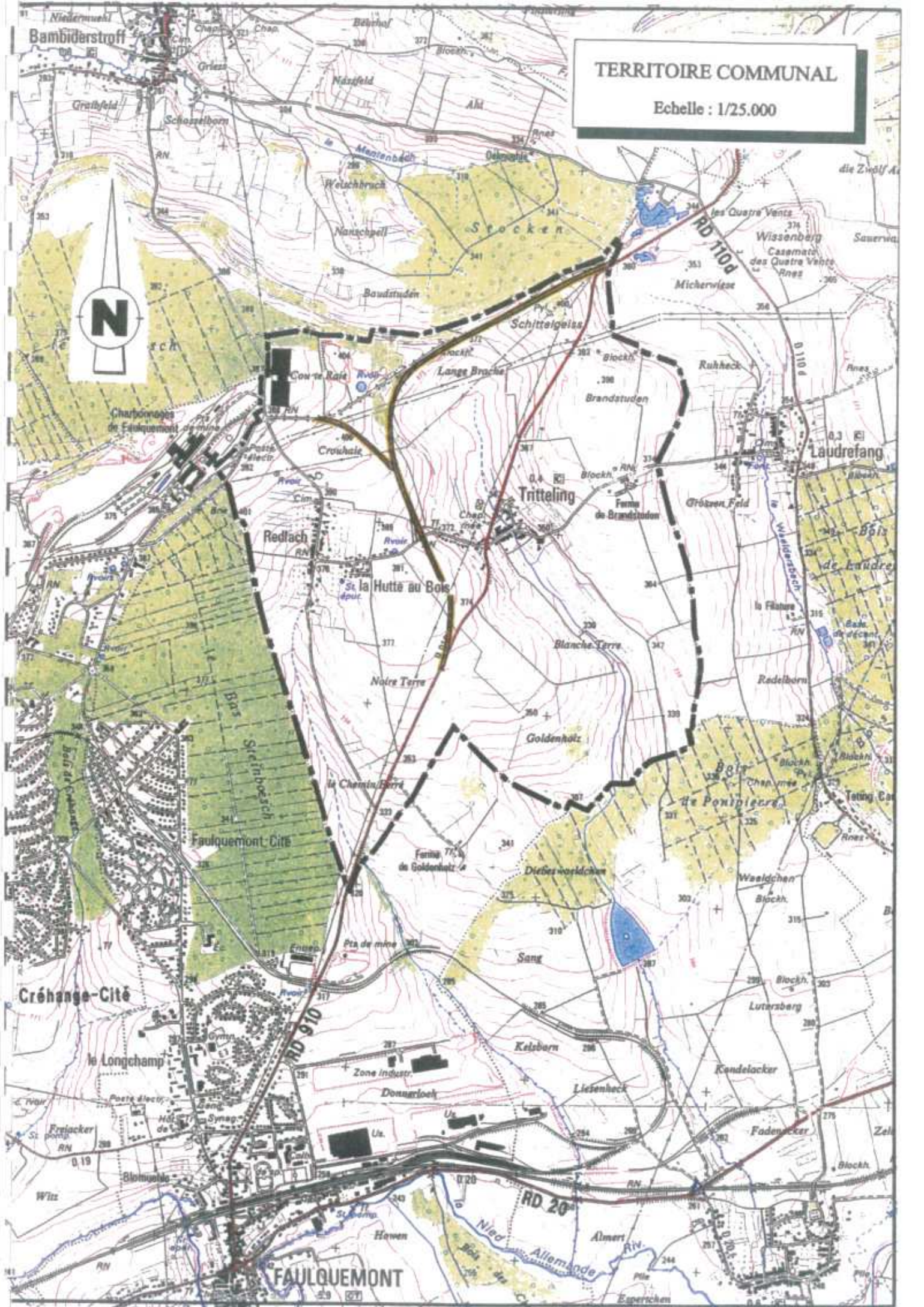
1<sup>ère</sup> PARTIE :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



# TERRITOIRE COMMUNAL

Echelle : 1/25.000



## I. ANALYSE DE LA COMMUNE

### A) PRESENTATION DE LA COMMUNE

#### • Situation géographique

La commune de TRITTELING - REDLACH se situe dans l'Est Mosellan, sur le plateau calcaire, en bordure du Warndt.

Elle bénéficie d'un environnement riche en activités, et par là même, d'une localisation favorable à proximité des grands axes de communication structurants de l'Est Mosellan : la R.N. 3, la R.D. 910 qui fait partie du réseaux vert, l'autoroute A4, la voie ferrée Paris - Francfort.

Le Processus de reconversion et de diversification économique largement engagé dans la région de St Avold, a permis d'impulser une nouvelle dynamique de développement et de reconstituer un pôle d'emploi attractif :

Parc Industriel de Faulquemont, Z.A. du Carreau de la Mine de Créhange - Faulquemont, Z.A. Districale, Z.I. de Saint Avold Nord, Z.I. de Folschviller.

#### • Situation administrative

La commune de TRITTELING - REDLACH fait partie du District de Faulquemont, appartient au canton de Faulquemont et à l'arrondissement de Boulay - Moselle.

Metz, le chef-lieu du département de la Moselle se situe à environ 40 Km, St Avold à 8 Km.

TRITTELING - REDLACH est limitrophe avec les communes de :

- Bambiderstroff au Nord
- Laudrefang à l'Est
- Faulquemont au Sud et à l'Ouest
- Créhange sur une petite partie à l'Ouest (au niveau de la Z.A. du Carreau de la Mine)
- Pontpierre au Sud - Sud Est

#### • Superficie, densité

La commune de TRITTELING - REDLACH couvre une superficie d'environ 600 hectares et comptait 401 habitants en 1999, ce qui correspond à une densité de 67 habitants / Km<sup>2</sup>.

#### • Evolution historique

La commune de TRITTELING - REDLACH

Elle apparaît pour la première fois dans les anciens manuscrits au 11<sup>ème</sup> siècle sous le nom de WRENTILINGA (forme romaine) pour devenir DRUTERINGA en 1121, TRUDERINGA en 1180, DRUTHERINGA en 1210, DRUTANGES en 1361, VRITLINGA en 1544, TRUTELINGEN en 1563 et enfin TRITTELING - REDLACH en 1779.

La commune comprend le chef lieu de TRITTELING - REDLACH et les écarts de BRANDSTOUDEN (ferme bâtie en 1838-1840) et REDLACH depuis 1818. Auparavant REDLACH était, postérieurement en 1810, écart de FLETRANGE et antérieurement à 1810, indépendante. Elle avait pour écart également de 1810 à 1837, la commune de LAUDREFANG, aujourd'hui indépendante. Une communauté de protestants résidait à TRITTELING - REDLACH, laquelle appartenait à la confession d'Augsbourg, paroisse de SAINT-AVOLD.

Les catholiques faisaient partie avant le Concordat, de l'Archiprêtré de SAINT-AVOLD et furent rattachés par la suite à celui de FAULQUEMONT.

TRITTELING - REDLACH faisait partie du marquisat de FAULQUEMONT. Ce marquisat était formé par édit du 4 Décembre 1629 de divers fiefs ducaux, dont la Seigneurie de FAULQUEMONT, qui comprenait TRITTELING - REDLACH au profit de la famille de HARRAUCOURT, avec son annexe de REDLACH, fondée en 1607 par le Duc François de VAUDEMONT.

### **Le village de REDLACH**

Le village de REDLACH, écart de la Commune de TRITTELING - REDLACH, s'étale en ligne droite le long de la rue de Vaudémont, ainsi nommée à cause de ses origines.

Le Duc de VAUDEMONT était un héritier de la maison de SALM, et co-seigneur de FAULQUEMONT.

REDLACH comptait déjà 40 familles en 1615. Le village était jadis déjà, filiale de la paroisse de TRITTELING - REDLACH, avec une chapelle dédiée à Ste Anne, construite en 1631 sur l'emplacement du cimetière actuel et reconstruite ensuite en 1864, à l'entrée du village, route de TRITTELING - REDLACH. Située à 400 m d'altitude, le localité connaît en hiver de graves problèmes de circulation, l'enneigement des routes ayant provoqué à plusieurs reprises un blocage des voies d'accès. Par contre, le site est idéal, l'air pur et le calme y règnent encore, loin des bruits de la ville.

### **L'église paroissiale**

La plus grande richesse communale est incontestablement l'église paroissiale, vivant symbole de deux siècles d'art et de culture. Placée sous le patronage de Saint-Martin, ce qui prouve que le village remonte du Vème siècle, elle conserve les restes d'un dallage roman datant de l'an 900. L'église actuelle a été bâtie en 1728 et agrandie en 1852. L'abbaye de LONGEVILLE les ST AVOLD y possédait le droit de patronage jusqu'à la Révolution, ceci depuis l'an 1121. De l'ancienne église nous est resté le chœur, servant maintenant de sacristie. Celui-ci est de style roman des XIIème et XIIIème siècles, avec arcs et angles.

A la partie Ouest du clocher, sur la tour, à hauteur de la Nef se trouve une statue ancienne de Saint-Martin à cheval, statue ciselée dans la pierre et destinée à honorer le patron de la paroisse. Autre ouvrage d'art particulièrement renommé : la chaire du XVIIème siècle, en bois ciselé.

L'église paroissiale a énormément souffert de la guerre 1939/1945, et a depuis été rénovée. En 1956, de nouveaux vitraux figuratifs ont été élaborés en verre antique de couleur par Mr Schouler, artiste-peintre à SAINT-AVOLD.

### **En remontant le cours de l'histoire...**

TRITTELING - REDLACH peut s'enorgueillir de son ancienneté ! Des études très approfondies, ainsi que de nombreux indices très sérieux nous permettent de situer l'origine de la localité vers le VIème siècle après Jésus Christ.

TRITTELING - REDLACH se trouvait à l'époque à proximité d'une voie romaine ; sur le territoire de la commune on devrait trouver encore des traces de villas romaines, ce que laissent supposer les noms de certains lieux-dits très significatifs du ban communal, tels que :

- ZIEGELEI (Tuilerie) où ont été trouvées des tuiles romaines
- SOLDAT MORT : qui suppose un lieu dans lequel furent enterrés des soldats avec leur glaive
- KRIEGERS ROD : également lieu d'inhumation de soldats romains
- PIECE de MADAME : Terre de la Comtesse de CHOISEUL, à laquelle les paysans étaient tenus de payer de lourdes contributions

D'intéressantes découvertes de sépultures ont d'ailleurs été faites en 1938-1939, lors des travaux de construction de la ligne Maginot, par Mr HILLENBRAND, instituteur en retraite à MAINVILLERS, qui a mis à jour un véritable cimetière mérovingien, dont il recueilli quelques pièces importantes qui ont été confiées au musée de SARREBOURG.

La nécropole se trouve au lieu-dit "sur le chemin de Laudrefang" à environ 200 m à l'Est du village, à mi-côte et à gauche du chemin vicinal menant à LAUDREFANG. Il y avait là cinq ou six sépultures.

### **Agglomération du 20<sup>ème</sup> siècle**

Située sur la D910, entre FAULQUEMONT et SAINT-AVOLD, elle forme avec le village de REDLACH un ensemble de 400 habitants. Une petite commune en soi, mais dont l'importance stratégique ne cesse de croître :

Importance de par sa position géographique ; située entre les deux grands centres commerciaux de FAULQUEMONT et SAINT-AVOLD, elle est appelée à jouer un rôle certain dans un avenir rapproché, puisqu'en tant que membre du DISTRICT URBAIN de FAULQUEMONT, elle participe à l'industrialisation de la région.

Importance de par son modernisme, son confort, puisque dotée de tous les équipements nécessaires, ceci grâce à l'impulsion dynamique de sa Municipalité. Celle-ci, malgré des crédits limités, a réussi à concilier à la fois la vie idyllique et reposante de la campagne dans un cadre des plus accueillants, avec les besoins de la vie moderne !

Importance de par son agriculture rationnelle et moderne, exploitée au moyen de la technique la plus poussée par trois agriculteurs-éleveurs, qui à la faveur du remembrement, disposeront d'un passage souterrain pour diriger le bétail hors de l'agglomération, dont les rues seront ainsi protégées de toute nuisance !

## B) LES DONNEES SOCIO - ECONOMIQUES

### 1. LA POPULATION

#### • Evolution générale de la population

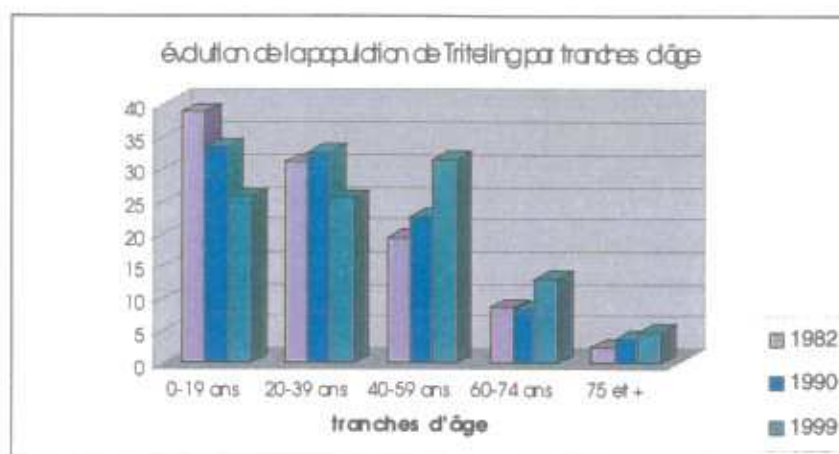
	1968	1975	1982	1990	1999
Nbre d'habitants	241	283	413	440	401
Taux de variatio annuel en %	+ 2,83 %	+ 5,52 %	+ 0,79 %	- 1,02 %	
Taux de variatio annuel dû au solde naturel	- 0,06 %	+ 0,81 %	+0,29 %	+0.00%	
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	+ 2,39 %	+ 4,71 %	+ 0,50 %	-1.02 %	
Taux de mortalité	9.38‰	6.79‰	6.47‰	6.04‰	
Taux de natalité	8.86‰	14.86‰	9.41‰	6.04‰	

Sur les 30 dernières années, la Commune de TRITTELING - REDLACH a connu une évolution favorable de sa population liée en grande partie à la proximité de l'agglomération de Faulquemont.

- de 1968 à 1975 : on constate un accroissement démographique de + 2,83 %, principalement dû à l'arrivée de population nouvelle.
- de 1975 à 1982 : la tendance d'évolution s'accélère. Cet accroissement démographique résulte d'un phénomène de péri urbanisation et de l'arrivée de populations nouvelles. Cette période marque un important développement urbain de la Commune.
- de 1982 à 1990 : l'accroissement démographique se poursuit mais à un rythme moindre.
- De 1990 à 1999 : le taux de variation annuel devient négatif, car solde naturel et surtout solde migratoire sont en baisse. Taux de mortalité et taux de natalité sont identiques, ce qui laisse présager un vieillissement de la population et la nécessité de continuer à assurer le renouvellement des générations.

Ainsi, de 1990 à 1999, la population décroît légèrement et passe de 440 habitants à 401 habitants.

## • Pyramide des âges



L'apport important de population durant la période 1975-1982 a permis d'établir une pyramide des âges bien équilibrée avec des classes d'âges jeunes bien représentées et des classes d'âges anciens plus modestes.

En 1990, on observe une évolution avec une légère tendance au vieillissement de la population. Cette dernière présente malgré tout un profil dynamique avec les classes d'âges jeunes (0-19 ans et 20-39 ans) qui constitue 2/3 de la population et qui permettent un renouvellement des générations.

Même si les classes d'âge de moins de 40 ans représentent encore 51% de la population en 1999, elles ont perdu 20% de leur représentation en 20 ans. Les plus de 60 ans, qui représentaient 11% de la population en 1982, en représente à présent presque 18%.

## • Structure des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	Régionale en 1999	Nationale en 1999
Population des ménages	241	254	413	440	401		
Nombre des ménages	73	74	114	128	138		
Nombre moyen de personnes par ménages	3,3	3,4	3,6	3,4	2,9	2,5	2,4
Nbre de personnes / ménage (%)							
1		16.2	8.8	10.2	19.6		
2		27	28.7	16.4	18.8		
3		18.9	20.2	25.8	26.8		
4		10.8	24.6	23.4	23.2		
5		13.5	12.3	16.4	9.4		
6 et +		13.5	13.2	7.8	2.2		

L'évolution de la structure des ménages est à mettre en corrélation avec l'évolution démographique constatée sur la commune.

La population des ménages ainsi que le nombre des ménages augmentent depuis 1968.

Les ménages constitués d'une à trois personnes ont tendance à augmenter alors que les grands ménages (de 6 personnes et plus) diminuent.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène :

- Ménages d'une à deux personnes en progression, due à l'augmentation de l'espérance de vie et au départ des jeunes pour les études
- Ménages de trois personnes en augmentation, qui témoigne de l'attractivité résidentielle de la commune.

**La commune connaît un accroissement démographique significatif depuis 1975, principalement dû à un solde migratoire en constante augmentation jusqu'en 1982. La tendance semble freinée compte tenu de la baisse du nombre d'habitants des résidences principales.**

**Néanmoins, l'arrivée de population nouvelle doit être pérennisée afin de poursuivre cet accroissement démographique seul garant du maintien d'un profil de population jeune assurant le renouvellement des générations.**

## 2. ACTIVITE

### • Taux d'activité

	1982	1990	1999
Commune	50,8 %	57,1 %	48,4 %
Moselle	51,2%	51,2%	53,7 %

Si le taux d'activité communal est légèrement supérieur à celui de la Moselle en 1990, il lui est inférieur en 1999.

Toutefois, l'attrait résidentiel de la commune ainsi que la proximité des pôles d'emploi de St Avoird - Folschviller - Faulquemont et autres ont favorisé l'arrivée des ménages souvent composés de deux actifs.

### • Caractéristiques de la population active

	1975	1982	1990	1999
Population active	110	151	190	194
totale	94	107	113	109
dont Hommes	16	44	77	85
dont Femmes				
Population active ayant un emploi	106	135	173	177
Nombre de chômeurs	4	16	17	17

La population active connaît une évolution constante depuis 1975 conséquence de l'arrivée dans la commune de nouveaux ménages composés souvent de deux actifs.

On s'aperçoit en effet que ce sont à la fois les hommes et les femmes qui constituent conjointement à l'accroissement de la population active.

Ce sont néanmoins les femmes qui connaissent la plus forte évolution

(+ 175 % entre 1975 et 1982, + 75 % entre 1982 et 1990, puis ralentissement entre 1990 et 1999). Le nombre d'actifs masculins a augmenté moins vite, et a même connu une évolution négative de 1990 à 1999.

Il semble que certaines femmes doivent rentrer dans la vie active soit par ambition personnelle, soit par nécessité économique (augmentation du coût de la vie, précarité de l'emploi de l'époux).

L'évolution du taux de chômage de la commune (constant depuis 1990, à 8,9 %) est liée au contexte économique général mais il reste en de ça de la moyenne départementale (11,6% en 1999), et régionale (11,8 %).

Toutefois, près de 40% des demandeurs d'emplois à Tritteling en 1999 ont entre 20 et 24 ans et autant entre 40 et 50 ans (majoritairement des femmes). En 1992, les demandeurs de moins de trente ans avaient un niveau inférieur au Bac.

#### • Population active et migratoire

Nombre d'actifs ayant un emploi	Lieu de Travail		
	TRITTELING - REDLACH	Hors de la commune (dont même départ.)	
		Total	
177	7	170	153

La commune de TRITTELING - REDLACH est marquée par d'importantes migrations alternantes, en effet seul 4 % des actifs ayant un emploi exercent leur profession dans la commune (actifs de 30 à 50 ans et plus). Pour les migrants, 76% restent dans le bassin d'emploi du bassin houiller (quelles que soient les classes d'âge), le reste travaillant majoritairement dans le reste du département.

Ces déplacements s'effectuent principalement vers les pôles d'emplois :

- de Faulquemont qui comprend une zone industrielle districale regroupant plus de 2000 emplois ( Viesmann, Roto Franck, Sitral Industrie, ...),
- de Saint Avold et de Folschviller.

**La commune de TRITTELING - REDLACH est marquée par d'importantes migrations alternantes et exprime une très forte dépendance à l'égard des pôles d'emplois de Faulquemont, St Avold et de Folschviller.**

**En matière d'activité sur la commune, l'agriculture reste relativement dynamique. Une entreprise de fabrication de Vérandas est installée sur la commune, dans une zone d'activité implantée le long du contournement de TRITTELING - REDLACH, quelques artisans et une exploitation horticole (roses).**



Culture de roses sous serres



Vue des serres

### 3. ANALYSE URBAINE

#### 3.1. La structure urbaine

La structure urbaine de la commune est éclatée ; on distingue deux entités différentes : le village de TRITTELING - REDLACH et le village de REDLACH.

- **Le village de TRITTELING**

A l'origine, le village forme un noyau ancien de constructions mitoyennes essentiellement édifiées en ordre continu le long d'une voie orientée Est/Ouest qui se termine en impasse devant l'église.

Le long des autres voies que sont les rues des Lilas, des Jardins et de Faulquemont, l'habitat est diffus.

A l'Ouest du village et le long de la rue de la Hutte au Bois, on trouve un habitat individuel, ordonné par le fait d'un pavillonnaire de lotissement et quelques habitations diffuses.

Les extensions récentes de l'urbanisation se sont opérées avec un habitat diffus en périphérie du village et ce essentiellement le long des rues des lilas, des Jardins et de la Hutte au Bois, mettant ainsi en évidence l'absence de cohérence dans le développement de la commune en donnant le sentiment d'une structure urbaine non homogène.

- **Le village de REDLACH**

Cette entité est édifiée selon la physionomie de type "village-rue", caractérisée par des constructions mitoyennes édifiées en ordre continu pour la partie que l'on pourrait qualifier de "centrale", en bordure de la rue, sur l'axe Nord/Sud.

En sorties de village au Nord et au Sud, ce rythme est rompu pour céder la place à un habitat diffus.

Sur l'axe de liaison Est/Ouest, entre l'annexe et TRITTELING - REDLACH, qu'est la rue de la Hutte au Bois, on trouve un lotissement et une succession de maisons individuelles, la mairie et un atelier d'assemblage.

Au Nord de REDLACH, sur le carrefour des routes de liaison avec BAMBIDERSTROFF et CREHANGE, on trouve des bâtiments industriels, vestiges de l'ère minière pour les uns, et réalisés dans le cadre de la ré-industrialisation du secteur pour les autres.

#### 3.2. Le Cadre Bâti

Les caractéristiques très hétérogènes du bâti témoignent des différentes périodes d'urbanisation de la commune. Dans le noyau ancien (village de Redlach) la typologie de l'habitat lorrain : usoirs en façade, jardins et vergers à l'arrière, se lit encore bien en terme de composition.

Cet habitat mitoyen sur les deux pignons est dans la majeure partie des cas, édifié sur deux niveaux. Il comporte encore bien souvent ce que l'on appelle la grange avec sa porte charretière jouxtant le corps d'habitation.

Les usoirs sont, pour beaucoup, traités de façon minérale et certains ont fait l'objet d'une appropriation "privée" avec l'édification de murets effaçant peu à peu l'une des caractéristiques marquantes du village lorrain.

Le développement de l'urbanisation s'est opéré sous forme pavillonnaire. Cet habitat présente les caractéristiques variées : constructions individuelles édifiées en retrait par rapport à la voie,

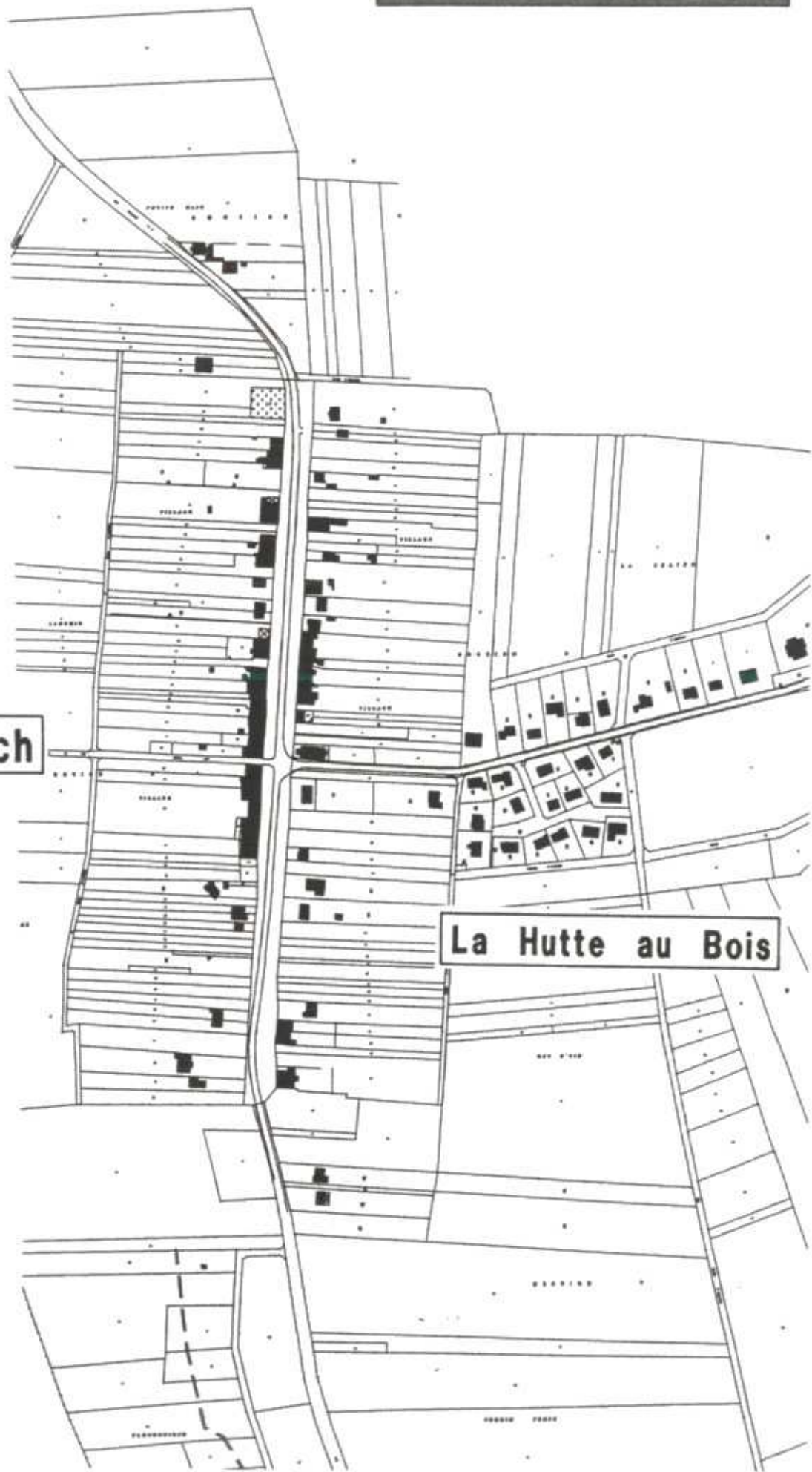
# TYPOMORPHOLOGIE DU BATI

Echelle : 1/5.000



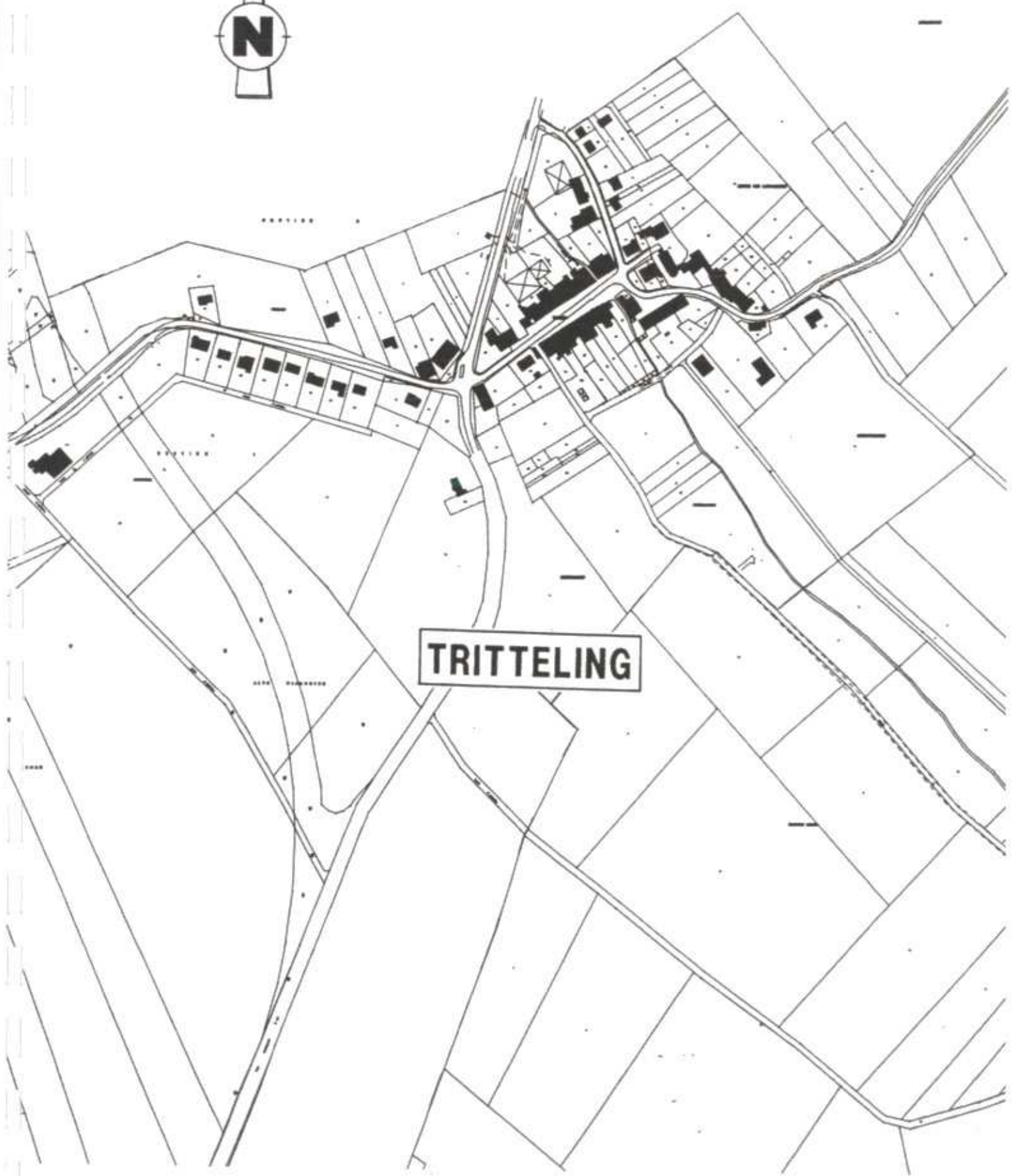
**Redlach**

**La Hutte au Bois**



# TYPOMORPHOLOGIE DU BATI

Echelle : 1/5.000



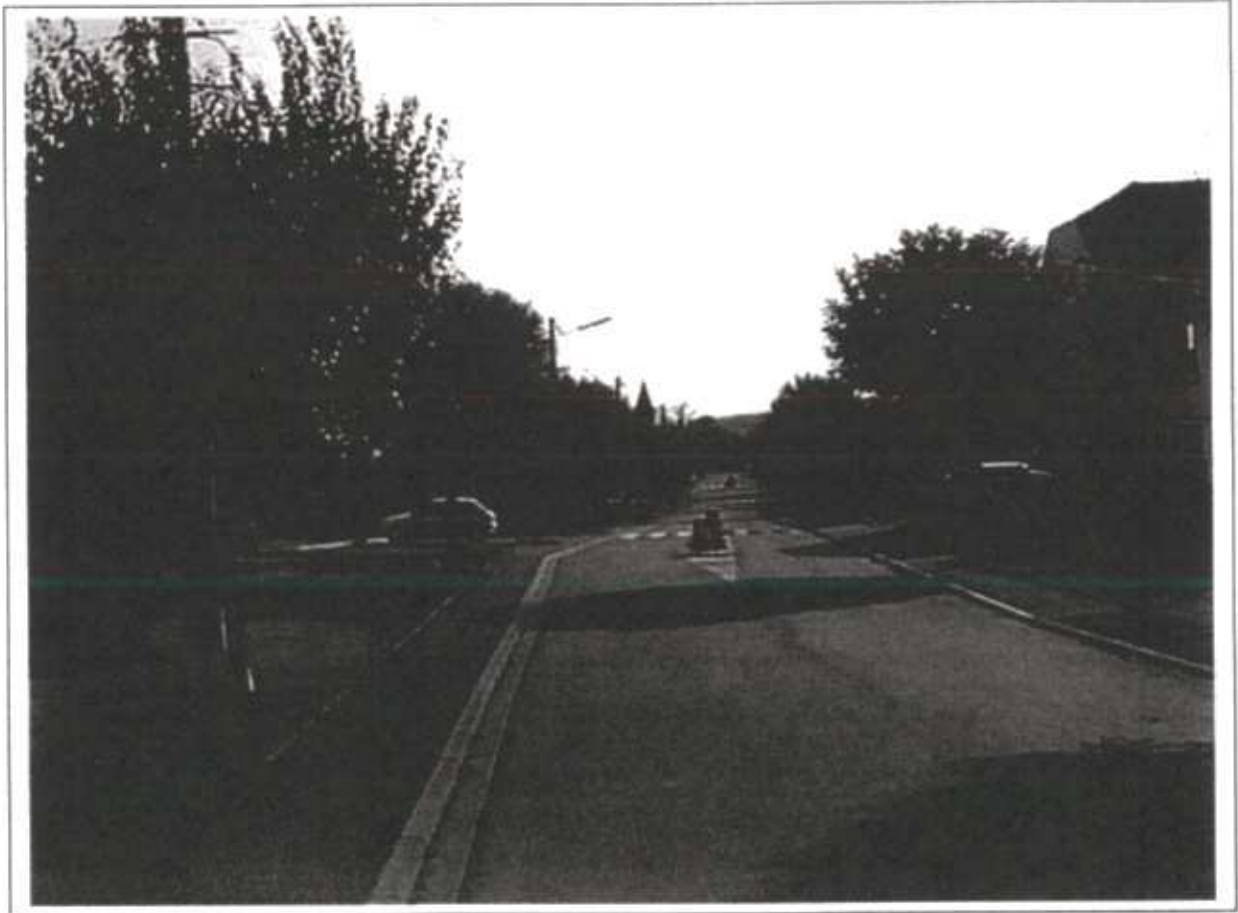
TRITTELING



Le cœur du Village de TRITTELING

Le ruisseau du Hollengraben

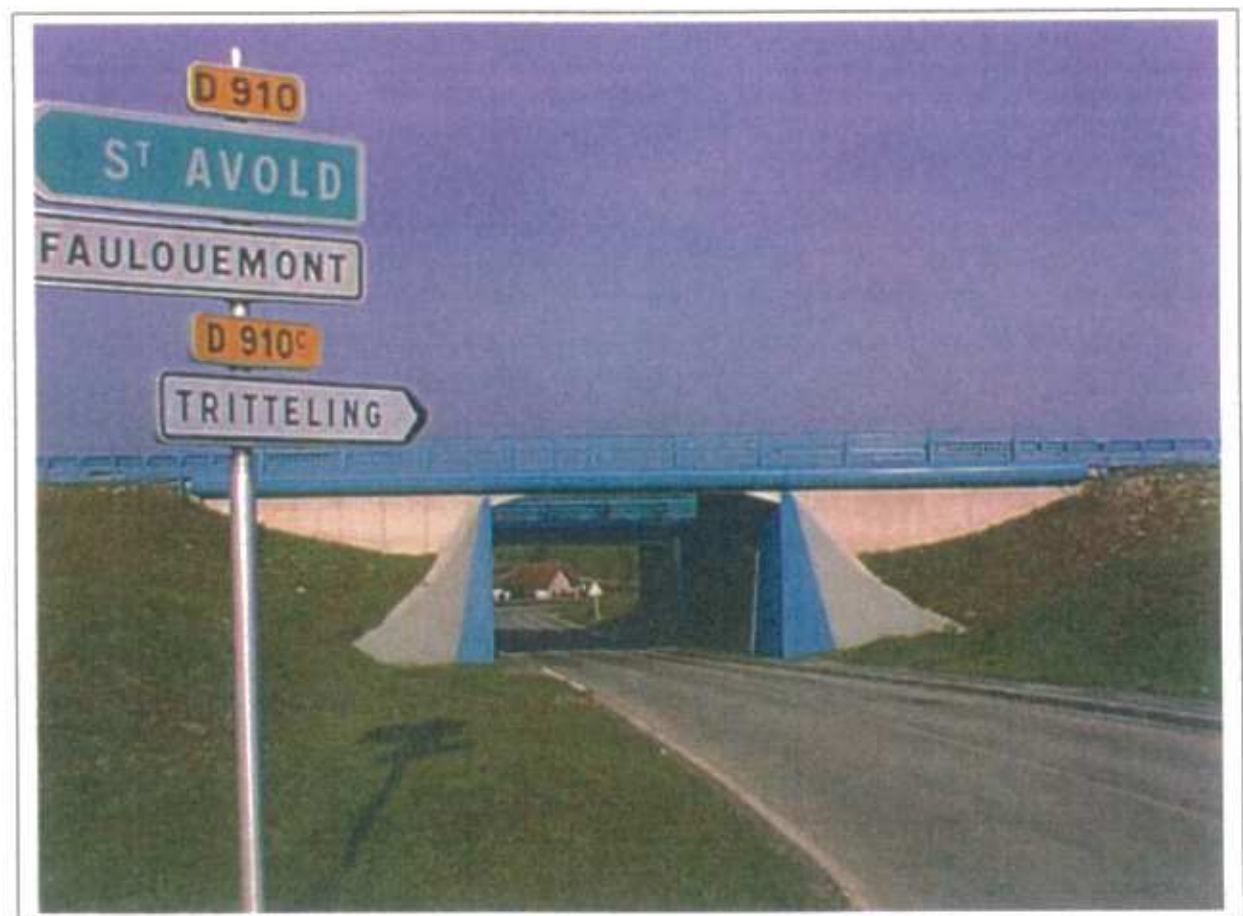




REDLACH : Rue Vaudémont



REDLACH : Rue de la Hutte au Bois



Rue de la Hutte au Bois : Passage souterrain



Rue de la Hutte au Bois – Liaison entre TRITTELING et REDLACH



Rue Saint Martin

maisons d'un seul niveau en rez-de-chaussée ou à rez-de-chaussée surélevé, espaces arborés en périphérie de l'habitation.

### 3.3. Les voies de communication

La Commune de TRITTELING - REDLACH bénéficie d'une localisation favorable à proximité d'un des grands axes structurants de Moselle Est : la voie rapide RD 910 qui lui confère des facilités de communication.

Le village de REDLACH est en liaison directe avec l'actuelle RD 910 par le prolongement de la rue de Vaudémont.

L'accès d'autoroute le plus proche est à une douzaine de km.

**La commune se caractérise par une structure urbaine éclatée, hétérogène, révélatrice des périodes successives d'urbanisation. Les vieux centres de Tritteling et Redlach, organisés en noyau ou en village rue mériteraient d'être protégés, notamment les usoirs, les calvaires. Le village de Redlach est entouré de vergers qu'il faudra veiller à protéger, car ils sont les reliques de l'image du village lorrain. Pour l'urbanisation future de la commune, il est important de retrouver une image d'ensemble cohérente.**

## 4. Le LOGEMENT

### 4.1. Evolution des logements par type de résidences entre 1975 et 1999

Année	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	80	126	138	144
Résidences principales	74	114	128	138
Logements vacants	6	11	8	5
Résidences secondaires	/	1	2	1

La commune connaît un important développement urbain après 1975. Cette période coïncide avec la généralisation du phénomène de péri-urbanisation et l'avènement de la construction individuelle.

De 1975 à 1982, l'évolution du nombre de résidences principales est à mettre en corrélation avec l'arrivée de populations nouvelles mais résulte également d'un transfert de population du parc ancien vers de la construction neuve.

Ainsi, le parc de logements a augmenté de près de 72% entre 1975 et 1990.

De 1982 à 1999, la tendance observée se poursuit de façon régulière. Le parc est surtout constitué de constructions individuelles.

Le parc de logements vacants connaît une évolution positive depuis 1982, et se monte à 3.5% de logements en 1999.

La période intercensitaire 1990-1999 a connu un ralentissement des constructions, en raison de la non réalisation de lotissement.

#### 4.2. L'âge du parc de logements

Age du parc en 1999	Nombre	%
Avant 1949	47	32.6
1949 – 1974	25	17.4
1975 – 1981	43	29.9
1981 - 1989	23	16
1990 et après	5	4.2

La commune de TRITTELING - REDLACH dispose d'un parc de logements relativement récent : 50 % de son parc a moins de 25 ans.

Une forte progression est constatée de 1975 à 1981, avec 43 logements. 28 logements neufs ont vu le jour de 1981 à 1996/97, et proviennent essentiellement des opérations individuelles réalisées en bordure des voies existantes et du lotissement. Toutefois, à partir de 1990, le rythme de construction a baissé, en raison de la non réalisation de lotissement.

#### 4.3. Le confort du parc en 1999

	Total	WC intérieurs	Baignoire/ Douche	Sans baignoire ni douche	Chauffage central	Sans Chauffage central
Résidences principales	138	137	136	2	122	16
%	100	99,3	98,6	1,4	88,4	11,6

L'âge relativement récent du parc des résidences principales permet à ce dernier de disposer d'un bon niveau de confort.

La quasi-totalité des résidences principales est dotée des principaux équipements sanitaires ; 11,6 % ne possèdent pas de chauffage central.

#### 4.4. Le statut d'occupation (1999)

Le parc des résidences principales est caractérisé par :

- une prédominance de la construction individuelle (93.5 %)
- une prédominance des propriétaires qui occupent 89,9 % du parc alors que le parc locatif est peu important
- Logés gratuitement 5,1 %
- Les locataires ou sous-locataires représentent également 5,1%

#### 4.5. La construction neuve

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel	4	1	2	0	0	0	2	0	0	0	5	4
Individuel groupé	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/
Collectif	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Total	4	1	2	0	0	0	2	0	0	0	5	4

	2000	2001	2002
	2	16	10
	/	/	/
	/	/	/
	2	16	10

La construction neuve se caractérise jusqu'en 1990 par un rythme assez moyen, de l'ordre de 2 logements par an avec un frein important de 1991 à 1997, sauf en 1994 où 2 pavillons ont été construits.

Le rythme de construction augmente à nouveau en 1998, et explose en 2001-2002, avec la mise en place du lotissement de la rue de la hutte aux bois. Ces chiffres démontrent la demande réelle en place à bâtir.

Pour faire face à la demande, la commune dispose d'un potentiel de développement intéressant mais était confrontée jusqu'alors à des blocages fonciers qui "gelaient" certains espaces.

Aujourd'hui cette situation doit évoluer ; des espaces pourront être urbanisés à plus ou moins brève échéance mais la tendance actuelle de la construction neuve suppose la définition de nouvelles zones d'extension. Ces dernières devront répondre autant que faire se peut, aux enjeux identifiés dans le cadre de l'analyse urbaine.

**Ainsi, le parc de logements de la commune se caractérise par un bon niveau de confort, un jeune âge, une majorité de constructions individuelles et de propriétaires, signes d'attractivité résidentielle. Le taux de vacance est faible. Pour le développement futur de la commune, il est essentiel que la commune maîtrise le foncier, sous peine d'une baisse d'attractivité.**

## **5. Les EQUIPEMENTS**

### **5.1. Equipements scolaires**

Néant

### **5.2. Equipements socio-culturels**

La commune dispose des équipements suivants :

- un foyer socio-culturel
- une bibliothèque

### **5.3. Equipements sportifs**

- un Aire Multisport
- 2 terrains de Pétanque

### **5.4. Equipements culturels**

- une église paroissiale à TRITTELING - REDLACH
- une chapelle à Redlach

### **5.5. Equipements divers**

- la mairie de TRITTELING - REDLACH

### **5.6. Les associations**

- TRITTELING - REDLACH Animation
- Alliance (jeunes)

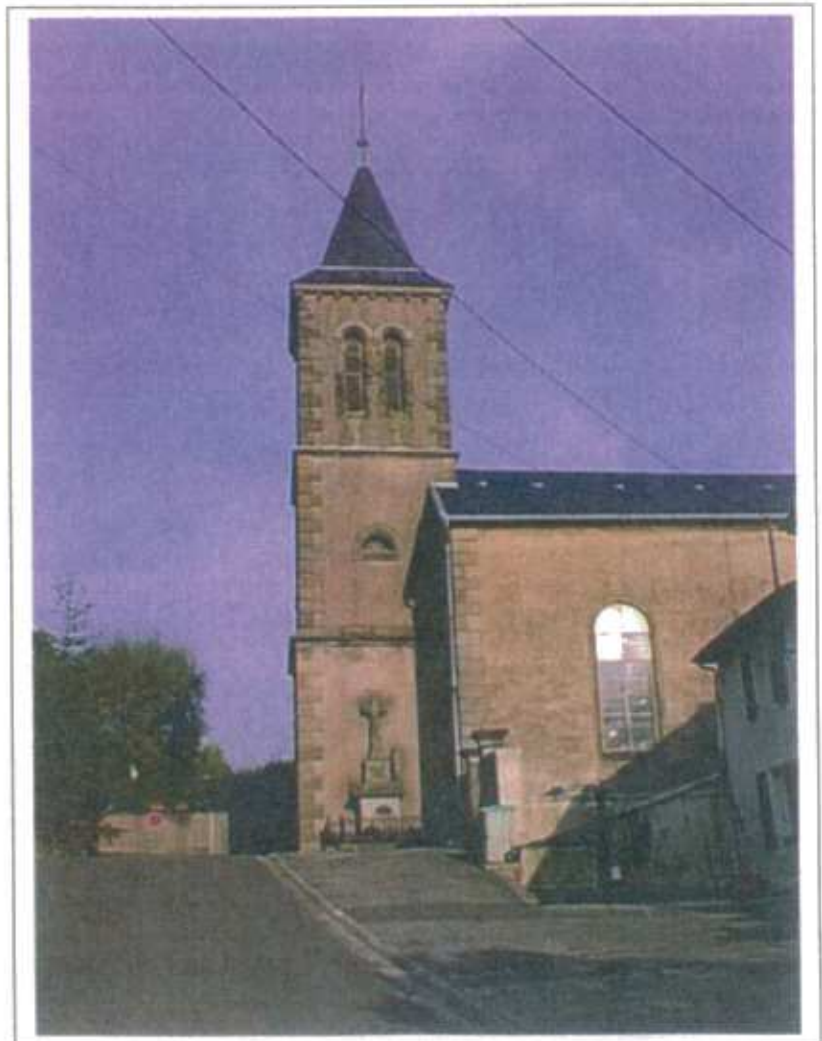
### **5.7. Les transports**

- Transports scolaires 1<sup>er</sup> et second cycles



Déchetterie

Eglise paroissiale de  
TRITTELING





REDLACH : Carrefour entre la Rue Vaudémont et la Rue de la Hutte au Bois



Sortie de REDLACH au Sud



Presbytère de TRITTELING



Le foyer socioculturel



Le cimetière de REDLACH



Le café de REDLACH



Usine de fabrication de châssis P.V.C et vérandas



La mairie



Aire multisports



Réservoir d'eau du S.E.B.V.F

- 2 lignes de bus : \* jeudi (Marché de Faulquemont)  
\* vendredi (Marché Saint Avold)

### **5.8. Les commerces et services**

Les services élémentaires de boucherie-charcuterie et de boulangerie sont assurés par services itinérants réguliers.

Tritteling compte un café, mais aussi un plâtrier, peintre, un menuisier, charpentier, serrurier, un plombier, couvreur, chauffagiste, une entreprise de vérandas et une horticulture.

### **5.9. L'assainissement**

- S.I.A.F.E. fin des travaux juin 2000

### **5.10. L'eau potable**

- S.E.B.V.F. Alimentation par les Châteaux d'Eau de TRITTELING - REDLACH et de Redlach

### **5.11 Déchets – Ordures ménagères**

Cette mission est gérée par la communauté de communes de Faulquemont.

Les ordures ménagères sont collectées hebdomadairement .

La commune pratique le tri sélectif (papiers, plastiques, boîtes métalliques, emballage, verre) et dispose d'une déchetterie intercommunale.

Le verre est collecté par PATE SA. Les déchets valorisables sont acheminés pour l'instant vers le centre de tri LORVAL à Fameck, les déchets ultimes allant à Teting sur Nied (CET de classe 2).

Au cours de l'année 2002-2003, le syndicat de Moselle Est, qui couvre 11 EPCI en Moselle reprendra les contrats des EPCI, dont la CC de Faulquemont.

Ainsi, les déchets valorisables seront acheminés vers le centre de tri de Freyming-Merlebach ; les déchets fermentescibles seront méthanisés dans l'unité de Forbach.

**La commune bénéficie d'un niveau d'équipement assez satisfaisant complété par des équipements localisés dans les communes voisines de Faulquemont et Créhange. Toutefois, les transports en commun n'assurent de desserte que les jours de marché. Ainsi, avec le vieillissement prévisible de la population, à l'échelle du bassin de vie, il serait peut-être judicieux de réfléchir de manière intercommunale à la mise en place de bus-relais, de plus grande fréquence et/ou fonctionnant selon la demande.**

## II. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

### A. LA GEOLOGIE

Le territoire de TRITTELING - REDLACH repose essentiellement sur les formations calcaires du Muschelkalk supérieur et appartient au plateau lorrain qui épouse la forme de l'anticlinal de Lorraine.

Sur le territoire, les affleurements géologiques sont les suivants :

\* Le Muschelkalk supérieur qui est constitué de

- calcaires à cératites, d'une puissance comprise entre 30 et 50 m, caractérisé par des bornes de calcaires séparés par d'importantes intercalation marneuses grises à gris-verdâtre.

Les bancs les plus résistants se situent au sommet du Muschelkalk (calcaires à Térébratules) et ont généré de belles surfaces structurales,

- calcaires à Entroques, épais d'environ 10 mètres, calcaires olithiques et poreux qui se caractérisent par de gros bancs calcaires à minces délits marneux.
- Muschelkalk moyen constitué de couches blanches, grises et argiles bariolées.

\* Les fonds de Vallée des deux Ruisseaux (le Hollengraben à TRITTELING - REDLACH et le Mohengraet à Redlach ) sont couvertes d'alluvions récentes présentant une texture à dominante argileuse.

### B. Le MILIEU NATUREL

#### 1. La flore

Les espaces boisés sont pratiquement inexistants, en dehors d'une petite forêt située au lieu-dit "Goldenholz", dans laquelle les arbres et les arbrisseaux sont essentiellement constitués de merisiers, charmes, hêtres, chênes, ainsi que quelques résineux.

Dans les haies, les buissons et les friches arbustives qui se trouvent sur le territoire, se développent la ronce, le noisetier, le prunellier et autres espèces ligneuses. On trouve également quelques vergers, localisés pour l'essentiel à l'arrière des maisons.

Le caractère humide des prés en fond de vallon et en aval le long du ruisseau, favorise le développement d'une flore composée, d'anémones, d'iris, de renoncules, de pervenches, de tapis de mousse et de lierre au sol.

#### 2. La faune

On recense peu de gibier sur l'ensemble du territoire hormis les zones forestières qui bordent le territoire de la commune où l'on trouve du gros gibiers tels le sanglier et le chevreuil. On croise essentiellement des lièvres et des renards.

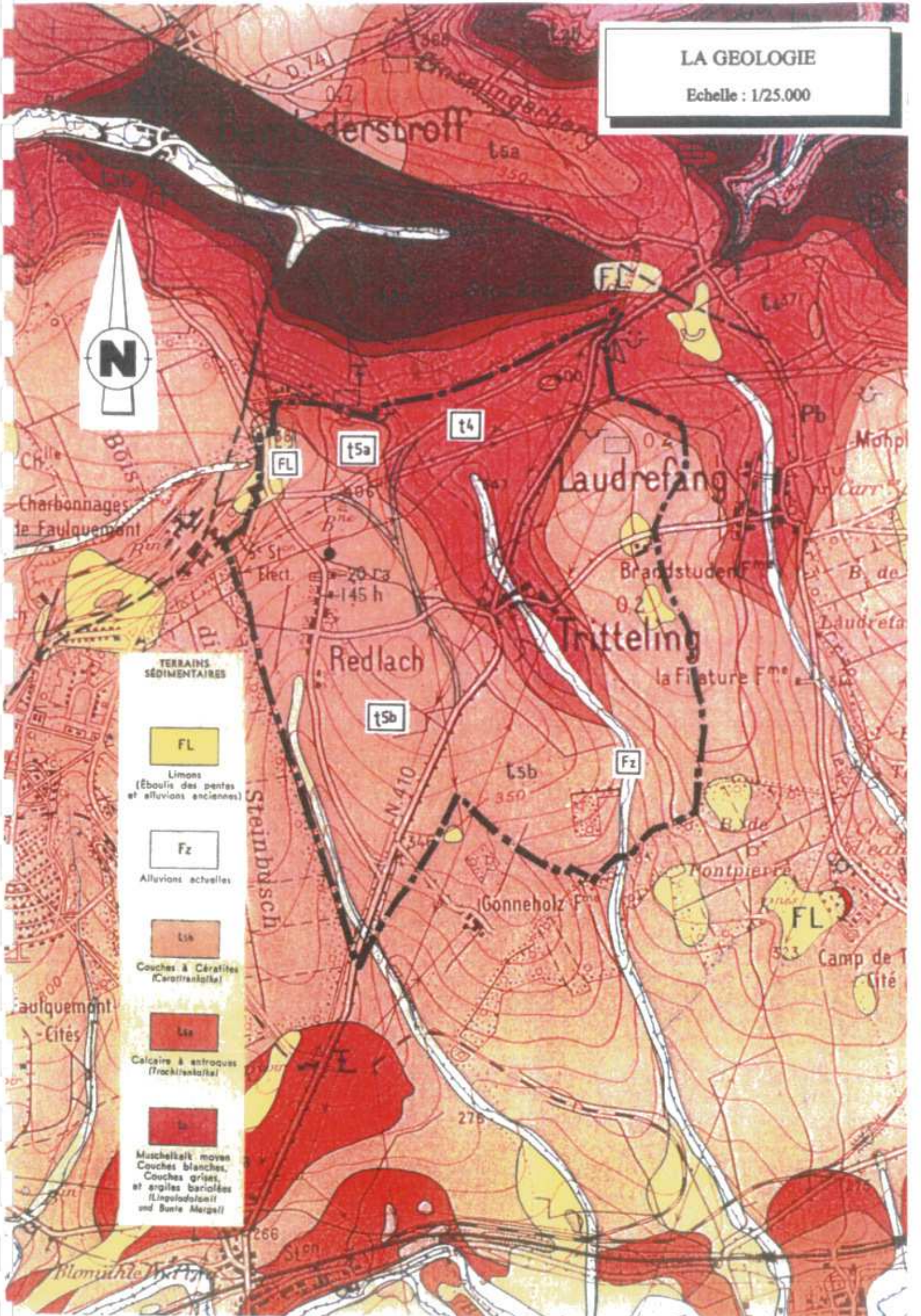
# LA GEOLOGIE

Echelle : 1/25.000



**TERRAINS SÉDIMENTAIRES**

- FL**  
Limos  
(Éboulis des pentes et alluvions anciennes)
- Fz**  
Alluvions actuelles
- t5b**  
Couches à Cératites (Carotrankalk)
- t5a**  
Calcaire & entroques (Trochitenalk)
- t4**  
Muschelkalk moyen  
Couches blanches,  
Couches grises,  
et argiles bariolées  
(Lingulastranit und Bunte Mergel)



Les terres agricoles sont fréquentées par des perdrix, des cailles et de nombreux passereaux tels le merle, la grive et les étourneaux.

Les rapaces étant protégés, on trouve beaucoup de busards, éperviers et certaines espèces de faucons.

### **C. LE RELIEF**

Le territoire de TRITTELING - REDLACH se situe sur le plateau agricole lorrain entaillé par la vallée de la Nied allemande.

- Le village de TRITTELING - REDLACH est situé en fond de Vallée du Hollengraben qui le traverse à une altitude d'environ 340 m.
- le village de Redlach quant à lui se situe à une altitude de 380 m en moyenne.

Le plateau agricole est entaillé par les deux vallons des ruisseaux de Hollengraben et de Mohengraet qui coulent dans le sens Nord - Sud.

### **D. Le PAYSAGE**

Le paysage sur le territoire de la commune de TRITTELING - REDLACH est très vallonné. Du village de TRITTELING - REDLACH, on ne distingue pas l'annexe de Redlach.

Le village de TRITTELING - REDLACH culmine à la cote moyenne de 345 mètres. Au Nord et au Nord/Ouest les lieudits les plus élevés culminent à des cotes comprises entre 400 m pour le Schittelgeiss, 375 m au Lange Brache, 400 m à la Crouhaie et 381 m à la Courte Raie.

Au Sud, et au sud-ouest, dans la vallée, les lieux dits Goldenholz, Noires Terres et Chemin ferré culminent à des altitudes comprises entre 340 et 350 mètres.

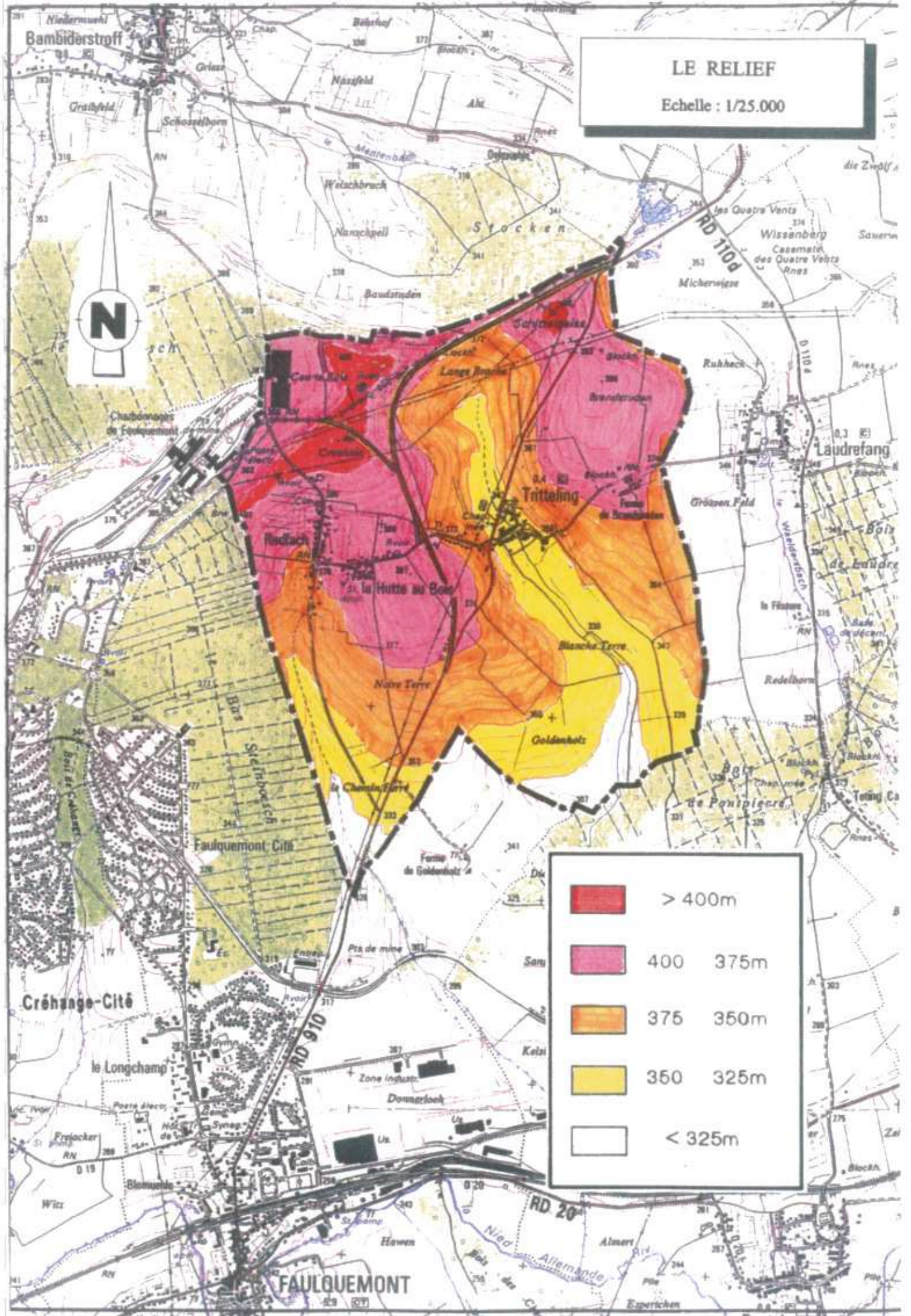
Le paysage est constitué presque essentiellement de cultures, de quelques bosquets et de haies. La seule forêt se situe au sud, au lieu-dit Goldenholz.


Le centre du village est fortement végétalisé par la présence de vergers situés à l'arrière des habitations. Les constructions présentent une bonne insertion dans le site et sont dominées par le clocher de l'église.

L'annexe de Redlach, située à une altitude de 380 m en moyenne présente une cohérence "bâti / végétal" aussi marquée que le village de TRITTELING - REDLACH.

Les bois du Bas-Steinbesch bordent le territoire des communes de TRITTELING - REDLACH et Faulquemont, formant un rideau végétal très dense sur toute la limite à l'ouest de Redlach.

**LE RELIEF**  
Echelle : 1/25.000

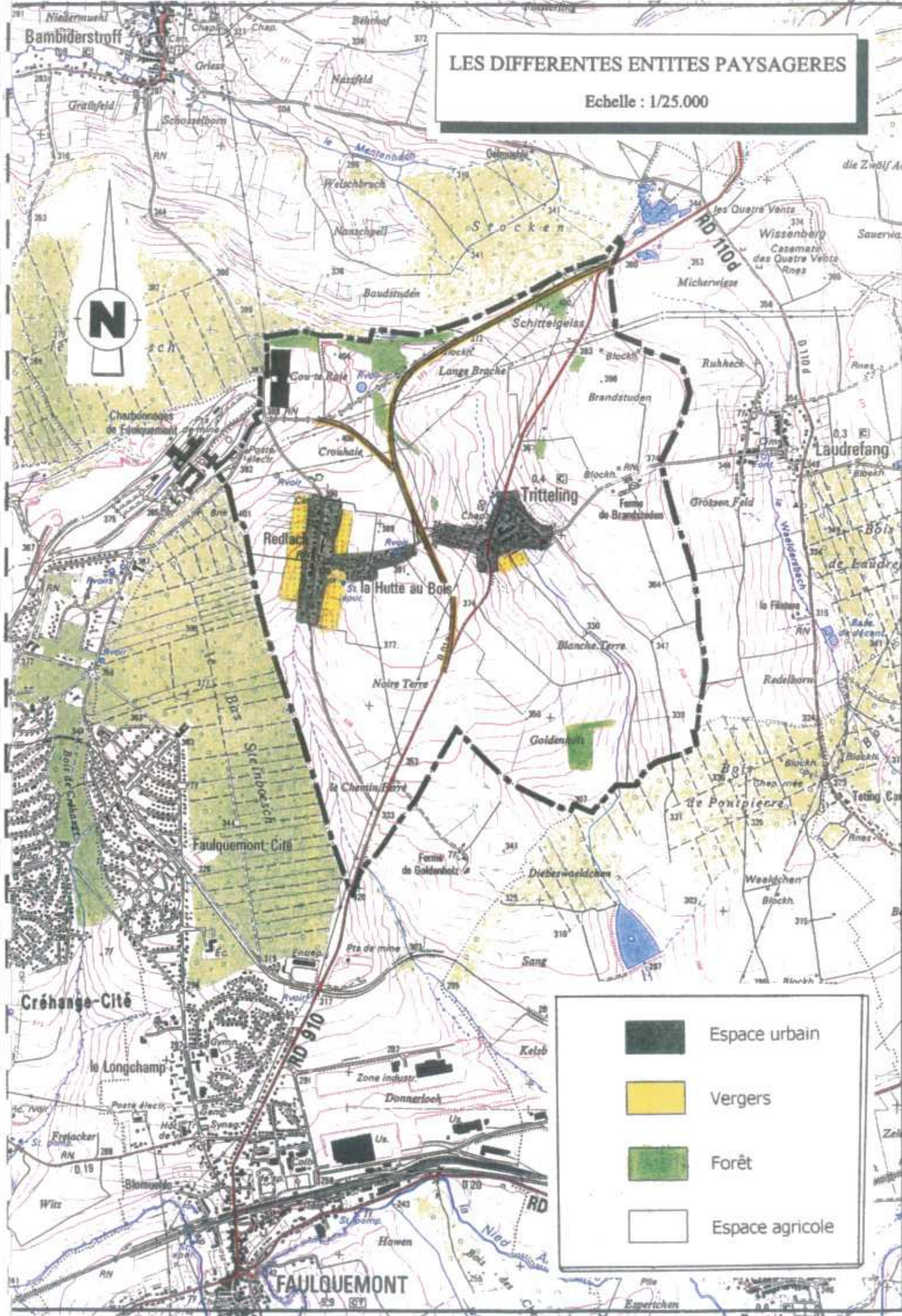


	> 400m
	400 375m
	375 350m
	350 325m
	< 325m



# LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES

Echelle : 1/25.000



Espace urbain

Vergers

Forêt

Espace agricole



REDLACH : Vue depuis l'entrée Sud



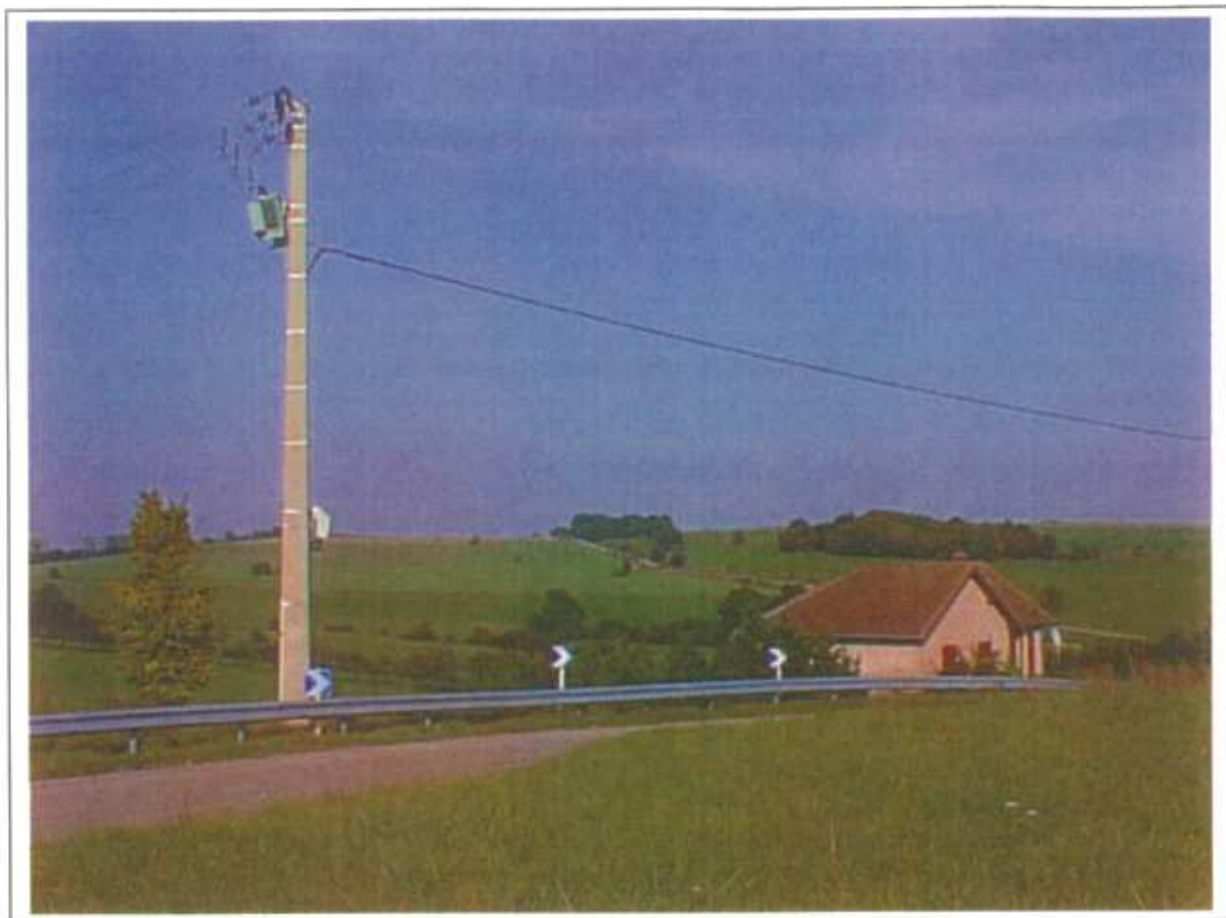
REDLACH



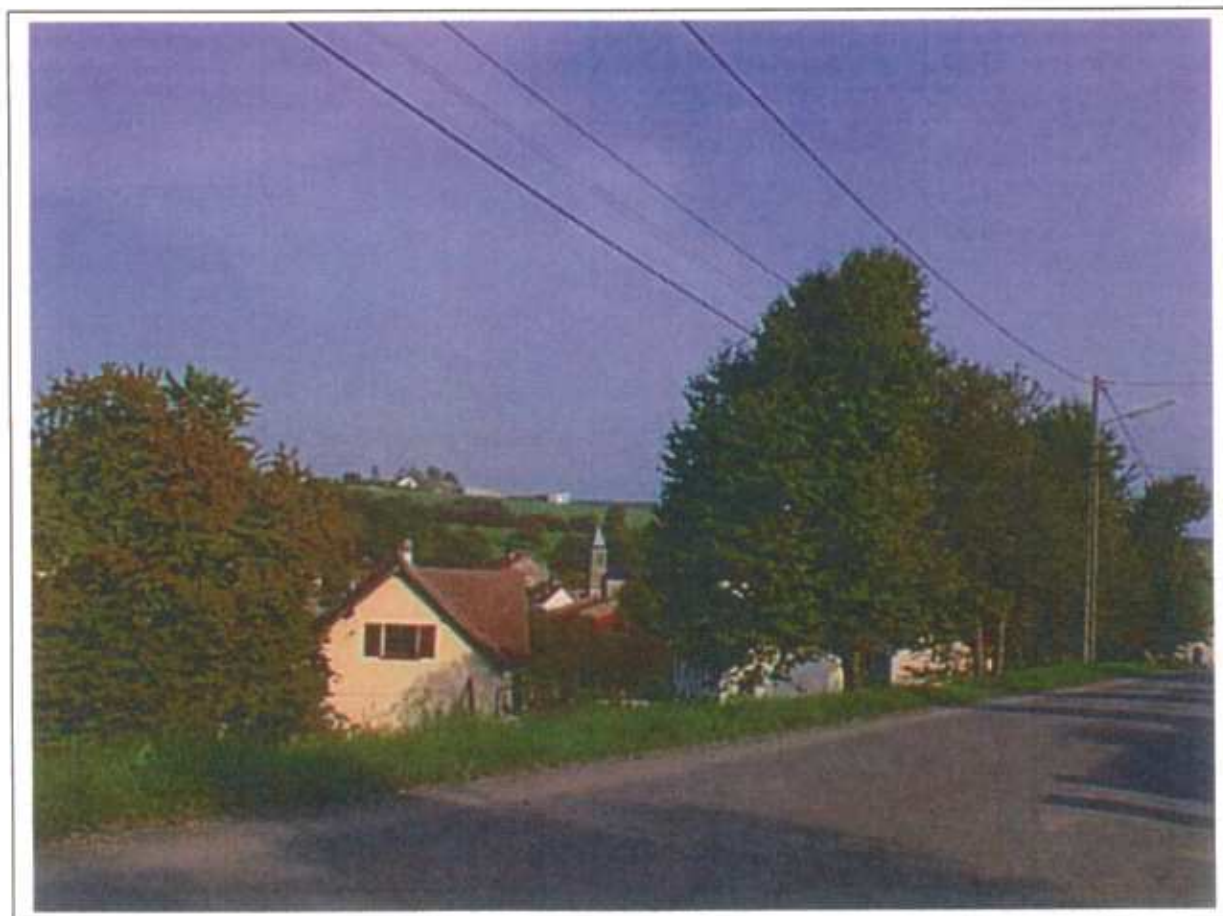
L'ancien accès depuis la RD 910 – Toujours beaucoup de végétal



TRITTELING – Un ensemble végétal dense à proximité du Centre Village



Quelques buissons et haies épars au loin



La descente depuis REDLACH – Un végétal de qualité



Vue à partir de la ferme de Brandstuden





Terres de cultures et prés parsemés de buissons



Les vergers à l'arrière des habitations du village, sur le plateau de la ferme de Brandstuden



La sortie de TRITTELING vers LAUDREFANG ( Ancienne mairie)  
Toujours un végétal très présent



La ferme de Brandstuden : des plantations de conifères et de feuilles

## E. LE CLIMAT

Les conditions climatiques du secteur étudié sont celles d'un climat de type océanique à tendance continentale.

Les données climatiques disponibles sont celles de la station météorologique de Saint Avoird pour les précipitations (période 1956-1989) et de Metz Frescaty pour les températures (période 1956-1986).

### Les précipitations

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Précipitations en mm	71,4	63,3	62,5	55,4	71,7	74,6	71,5	71,5	61,2	63,7	72,8	81,0	826

#### **Précipitations mensuelles moyennes en mm (période 1956/1989)**

Les précipitations sont bien réparties sur toute l'année avec 826 mm/ an à St Avoird, un maximum en décembre (81 mm) et un minimum en Avril (55,4 mm).

Les chutes de neige sont assez fréquentes (20 à 30 jours par an) de Novembre à Avril. Les phénomènes orageux interviennent entre Mai et Août.

Les brouillards sont des phénomènes d'ordre locaux assez fréquents dans les vallées.

### Les températures

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Températures en °C	1,3	2,5	5,7	9,2	12,9	16,4	18,2	17,8	15,0	10,4	5,3	2,3	9,8

#### **Températures moyennes mensuelles en °C (période 1956-1986)**

La température moyenne annuelle est de 9,8 °C avec un maximum en Juillet (18,2 °C) et un minimum en Janvier (1,3 °C). L'amplitude thermique annuelle moyenne est de 16,9 °C.

L'hiver, la période de Novembre à Mars est froide et la moyenne de jours de gelée atteint 80 jours.

### Les vents

Le territoire communal est soumis à l'influence prédominante des vents d'Ouest et de Sud Ouest. La force et la direction des vents sont influencées pour la topographie locale et notamment la vallée de la Nied.

## F. LES EAUX

### 1. Les eaux superficielles

Le territoire communal appartient au bassin versant de la Nied allemande qui rejoint la Nied française en amont de Boulay, pour se jeter dans la Sarre en Allemagne.

Il est parcouru par les deux ruisseaux, le Hollengraben et le Mohengraet, affluent de la rive droite de la Nied qui s'écoule selon une direction Nord - Sud et qui sont alimentés par deux sources.

La qualité des eaux de ces ruisseaux n'est pas connue.

En revanche, les eaux de la Nied présentent une qualité médiocre. La dégradation de la qualité est liée aux rejets d'eaux usées de certaines communes ne disposant pas de moyens d'assainissement adoptés et aux rejets d'origine agricole.

### 2. Les eaux souterraines

Les horizons calcaires du Muschelkalk supérieure constituent des niveaux aquifères non négligeables mais la fissuration de ces horizons les rend vulnérables aux pollutions de surface.

L'alimentation en eau potable de la commune provient de l'exploitation, par forage de la nappe, du grès vosgien sous couverture du Muschelkalk.

## G. L'OCCUPATION DU SOL

Le territoire de la Commune est marqué par une prédominance de l'espace agricole.

Les espaces boisés sont peu représentés sur la commune.

L'urbanisation est constituée de deux entités distinctes largement séparées par les espaces cultivés ( le village de Tritteling et le village de Redlach).

### • L'espace agricole

Il s'étend sur plus des 2/3 de la Commune. Les exploitants y pratiquent la polyculture et l'élevage :

- exploitation Basbagill, avec un périmètre de 100 m à respecter
- exploitation Wetzel, avec un périmètre de 50 m à respecter. Au sein du tissu urbain, il est possible d'urbaniser les dents creuses situées dans ces périmètres, en obtenant une dérogation auprès de l'autorité délivrant les permis de construire, et après consultation de la chambre d'agriculture.

Les périmètres d'éloignement réciproques à prendre en compte sont représentés sur la carte ci-après.

Les conditions topographiques et agronomiques ont permis un développement de prairies et la mise en culture de terres ( céréales, maïs, ...).

Occupant une majorité du ban communal, c'est l'espace agricole qui se verra le plus affecté par l'extension des zones constructibles, mais également par la mise en place de zone d'activités économiques. Les zones concernées sont soit plantées actuellement, soit en prairies.

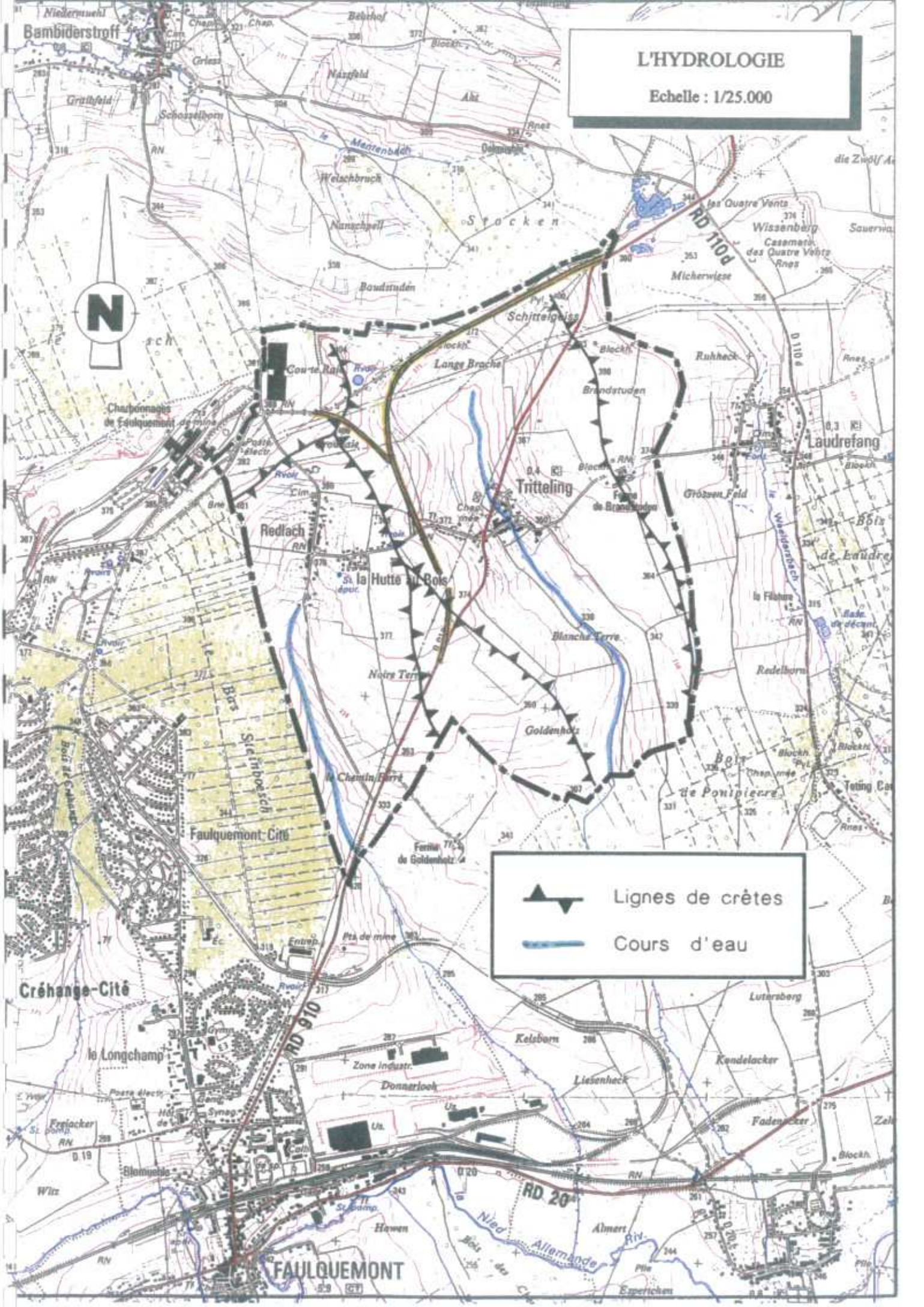
# L'HYDROLOGIE

Echelle : 1/25.000



 Lignes de crêtes

 Cours d'eau





Exploitations agricoles  
à Tritteling Redlach

SECTION 5

CROUHAIE

MULLERFELD

HINTER DEN  
LANGGAERTEN

VILLAGE

VILLAGE

TETINGERWEG

BURDONGARTEN

POSTGARTEN

FERME DU BRANDSTUDEN

SECTION 1

KLEINGARTEN

LANGQUELLENACHT

GROSSHECK

NGBUHL

ALTE WALDHUTTE

COMMUNE

DE

Les zones de vergers sont peu nombreuses, et regroupées autour des villages, notamment à Redlach, où les vergers entourent le tissu urbain.

#### • Les espaces boisés

Le territoire communal ne comporte que peu d'espaces boisés. Par contre, de grandes forêts sont limitrophes : le bois de Steinbesch à l'Ouest sur la commune de Faulquemont, le bois de Pontpierre au Sud Est, le Steinbesch et le Stocken au Sud sur la commune de Bambiderstroff.

#### • Les zones urbanisées

On y retrouve deux types d'urbanisation : les parties anciennes de TRITTELING - REDLACH et Redlach où les constructions sont implantées en ordre continu au droit du domaine public ou du moins de l'usoir comme dans beaucoup de villages lorrains et les zones de développement plus récentes le long des voies de circulation sont bordées de constructions de type pavillonnaire (principalement la voie communale reliant Redlach à TRITTELING - REDLACH).

Deux lotissements constitués essentiellement de constructions type pavillonnaire sont implantés à la sortie de Redlach le long de la rue de la Hutte aux Bois.

**Le territoire de la Commune de TRITTELING - REDLACH s'inscrit dans un contexte vallonné, caractérisé par la prédominance d'espaces agricoles et bordé au nord, à l'ouest et au sud est par des massifs forestiers appartenant aux communes voisines.**

**Le territoire est marqué par des éléments paysagers structurants, coteaux plantés ou prés entrecoupés de haies, village en creux de vallon pour TRITTELING - REDLACH, à mi-pente pour l'annexe de Redlach, espaces qu'il conviendra de préserver ou d'aménager encore, tels les abords de la voie rapide qui coupe en deux parties le territoire de la commune.**

### **III. LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES**

#### **A. LES PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES**

##### **1. Prescriptions générales**

L'art. L 121-1 du code de l'urbanisme fixe les principes que les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer. Il s'agit de :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et de paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des sols, et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

##### **2. Prescriptions se rapportant à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**

La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » modifie le régime des documents d'urbanisme.

- Leur contenu est modifié, afin de mieux prendre en compte les préoccupations liées à l'habitat et aux déplacements ;
- Ils doivent permettre d'assurer :
  - l'équilibre entre développement et protection dans un souci de développement durable
  - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
  - une utilisation économe et maîtrisée de l'espace

Les plans d'occupation des sols deviennent des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 définit le contenu des PLU.

L'attention de la commune est notamment attirée sur l'art. 3 de la loi qui prévoit qu'en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation, à l'exception des dérogations prévues par l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme.

### **3. Prescriptions liées à la Loi d'Orientation Agricole n°99.574 du 9 juillet 1999**

En application de l'article L112.3 du code rural, les PLU qui prévoient une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être approuvés qu'après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des appellations d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière.

Cette consultation est obligatoire pour toute réduction des espaces agricoles lors d'une élaboration, modification ou révision de PLU.

Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

En outre, cette loi crée un article L111.3 du code rural qui prévoit qu'il doit être imposé aux projets de constructions d'habitations ou d'activités situés à proximité de bâtiments agricoles la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation des bâtiments agricoles dans le cadre du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

Ce principe a été rappelé par la loi SRU du 13 décembre 2000 qui toutefois prévoit la possibilité de dérogation à cette règle, pour tenir compte des spécificités locales. Cette dérogation est accordée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'Agriculture.

L'élaboration du projet de PLU devra permettre de définir des zones « non constructibles » à la périphérie de l'emprise des bâtiments agricoles qui se trouvent d'ores et déjà isolés de toute construction.

### **4. Prescriptions liées à la loi sur l'eau**

Afin de se mettre en conformité avec les prescriptions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il conviendra d'intégrer la règle suivante dans le règlement du PLU :

#### **Concernant le traitement des eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Pour les zones accueillant des activités industrielles et/ou des installations classées, il conviendra de préciser que les « effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau » et « qu'en cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet ».

#### **Zonage assainissement collectif/non collectif**

La loi du 3 janvier 1992 impose aux communes de délimiter après enquête publique les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

En tout état de cause, les communes sont tenues d'élaborer et de mettre en place avant l'échéance du 31 décembre 2005 :

- Un fonctionnement optimal des systèmes d'assainissement collectif, (réseaux de collecte et STEP)
- Un contrôle satisfaisant des dispositifs d'assainissement non collectif, ainsi qu'un entretien régulier de ces dispositifs si la commune (ou le syndicat intercommunal) a décidé leur entretien.

Il convient de souligner que la date du 31 décembre 2005 correspond à un avenir proche si l'on prend en compte :

- la durée des études préliminaires nécessaires à l'élaboration des projets d'assainissement collectif (études diagnostic et de milieu) et celle nécessaire à l'élaboration du projet lui-même ;
- le respect des procédures relatives à l'application du Code des Marchés Publics et des diverses démarches administratives ;
- les financements, qui seront, dans la plupart des cas, échelonnés sur plusieurs années ;
- les impondérables tels que des appels d'offres infructueux, des contraintes climatiques exceptionnelles ou l'opposition éventuelle de particuliers à la mise en place de réseaux d'assainissement ou de stations d'épuration sur ou à proximité de leur propriété.

En ce qui concerne la délimitation du zonage **Assainissement non collectif**, le recours à un maître d'œuvre spécialisé dans les études de sol sera obligatoire pour affiner le zonage.

Dans les zones en assainissement non collectif, ce maître d'œuvre proposera :

- les mesures à prendre pour réhabiliter les systèmes d'assainissement autonomes existants
- les filières qui pourront être mises en place. Une étude de sol restera nécessaire pour définir la filière d'assainissement la plus appropriée pour chaque parcelle à construire.

Le zonage, le contrôle et l'entretien des dispositifs d'assainissement non collectif peuvent être effectués par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale sous réserve qu'il prenne au préalable les délibérations correspondantes.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin « Rhin Meuse » a été approuvé le 15 novembre 1996.

Ces prescriptions couvrent les domaines suivants :

- protection des ressources en eau ;
- protection des zones humides et cours d'eau remarquables ;
- contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables .

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions de SDAGE.

## **5. Prescription liées aux infrastructures**

### **Prescription liées aux voies à grande circulation**

#### **Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement**

L'article L 111.1.4. du code de l'Urbanisme stipule que « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

La commune de TRITTELING - REDLACH est concernée par la RD 910 classée « voie à grande circulation », entre la limite de la Meurthe-et-Moselle et Moselle (Cheminot) et l'intersection avec la RN 3 (Saint-Avold). Le tronçon entre Faulquemont et la RN 3 supporte un trafic moyen de 7.938 véhicules par jour (recensement 1998). L'infrastructure traverse le ban communal en diagonale selon un axe SO/NE et qui jouxte le village aggloméré de Tritteling-Redlach.

Les marges de recul correspondantes soit 75m devront être inscrites sur les plans de zonage et mentionnées dans le règlement, en précisant notamment le type de constructions et installations auxquelles elles s'appliquent.

Il est rappelé que cette prescription s'applique à tous bâtiments, exceptés :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages .

## 6. Prescription liées aux voies bruyantes

La loi n° 92.1444 – article 13 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit impose la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique à l'intérieur des secteurs concernés par une « voie bruyante ».

Le décret n° 95.21 du 9 janvier 1995, prévoit que soit reporté sur les documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique.

En outre, l'article R123-24 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du PLU doivent indiquer le classement des infrastructures et les secteurs situés au voisinage de celles ci dans lesquels existent des prescriptions d'isolation acoustique.

Cette annexe doit également porter référence des arrêtés préfectoraux portant classement des infrastructures routières et doit indiquer les lieux où ils peuvent être consultés.

L'arrêté préfectoral n° 99-2 – DDE/SR du 29 Juillet 1999 relatif au classement des Infrastructures Terrestres et à l'isolement des bâtiments affectés par le bruit, classe les infrastructures de transports terrestres (RN et RD) en 5 catégories en fonction des vitesses maximales autorisées ; il fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

La commune de Tritteling-Redlach est concernée par la RD 910 qui a fait l'objet du classement suivant :

Voie	Section	Localisation	Catégorie/Vitesses maximales autorisées VL/PL			
			110/90	90/80	70/70	50/50
RD 910	De Faulquemont à RN3	Du PR origine 37.772 au PR extrémité 47.840	3	3	3	3
			largeur 100m	largeur 100m	largeur 100m	largeur 100m

Ces couloirs de bruit devront être reportés sur les plans de zonage concernés sous la forme d'une ligne continue sinusoïdale de chaque côté des infrastructures classées et également mentionnés dans le règlement pour chaque zone traversée.

Il convient en outre de faire figurer en annexe du PLU (doc. N°13), le classement des infrastructures routières, et de mentionner les informations prévues à l'article R123-24 ci-dessus évoqué.

Selon cet arrêté, les bâtiments suivants sont concernés :

- Habitations (cuisine et pièces principales)
- Locaux d'enseignement, salles à manger et salles polyvalentes des écoles
- Locaux d'activités pratiques, ateliers calmes, salles de repos
- Bibliothèques et CDI
- Salles de musique
- Administrations

- Médical : soins, santé et action sociale
- Hébergement de tourisme

Les constructions projetées situées dans le couloir de bruit devront être munies de mesures d'isolement acoustique (ex : double vitrage). Le pétitionnaire (et non plus la commune) doit apporter la preuve de cette mesure d'isolement acoustique.

## **B. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

En application de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée en Conseil d'Etat.

Les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire de la Commune de TRITTELING - REDLACH sont les suivantes :

- **Servitudes I4** (relatives à l'établissement des canalisations électriques) :
  - servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques 150 KV Ancerville – St Avold, 63 KV Ancerville St Avold et 63KV Vernejoul – Viaud. Un couloir de 35 m où aucune forêt de protection ou EBC ne doit être présent est à respecter.
  - servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques, lignes MT 20 KV
- **Servitudes I1**, relatives au pipeline à hydrocarbures liquides PRL diamètre 18
- Servitudes PT3, relatives aux réseaux de télécommunication (câbles régionaux)

Toute opération concernée par des SUP doit respecter les prescriptions imposées par les services concernés et la prise de contact.

## **C. AUTRES INFORMATIONS**

D'autres informations seront utiles à la révision du Plan Local d'Urbanisme; il s'agit en particulier de recommandations des services de l'Etat qu'il semble nécessaire de prendre en compte, ainsi que des avis des services consultés par le Préfet, dont certains sont assortis de demandes particulières qui devront être examinées dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

## **LES ACCÈS ET MARGE DE REcul À RESPECTER**

Le territoire de la commune est traversé par les RD 910 (plus de 10 000 véhicules/jour) et RD910C et B (voies d'intérêt cantonal de faible trafic).

Les prescriptions indiquées concernent les accès et marges de recul uniquement dans les zones classées hors agglomération au sens de l'art. R110-2 du CR, excepté dans les zones naturelles (N) et agricoles (A), ces secteurs n'ayant pas vocation à être urbanisés.

Concernant les accès :

- le long de la RD 910, aucun accès hors agglomération sur cette route n'est autorisé
- le long des RD 910CetB, les accès nouveaux hors agglomération ne sont pas autorisés
- les accès nouveaux ne sont pas autorisés sur la voie d'accès à Tritteling tant qu'elle n'aura pas fait l'objet d'un déclassement

Concernant les marges de recul à respecter :

- le long de la RD 910, elles seront de 30m minimum à compter de l'emprise publique pour les secteurs urbanisés ou à urbaniser et de 15 m minimum pour la zone d'activités
- le long des RD 910C et B, cette marge sera de 10m minimum

• **LES RISQUES** (PAC précédent)

**DRIRE**

Il convient de signaler la présence de l'ex-décharge d'ordures ménagères sur le lieu-dit Baidstuden, qui bien que réaménagée après l'arrêt de son exploitation, justifie que l'on veille à maintenir la zone comme étant inconstructible.

Il y a lieu de noter que le ban communal n'est plus influencé par les affaissements miniers.

• **ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

**Enjeu paysager et patrimonial**

**D.D.A.F.**

Il conviendra de prendre en compte la situation des sièges d'exploitation agricole pour la détermination des zones d'extension (1 AU , 2 AU).

**DIREN**

La DIREN signale que la commune est référencée à l'inventaire des communes concernées par des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, et a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle. Il convient de prendre en compte l'existence de ces risques et de réglementer la constructibilité sur les secteurs en cause.

**D.D.A.S.S.**

Des prescriptions particulières sont émises au sujet de l'implantation es forages ou captages de sources privées, ainsi que de l'assainissement.

## SYNTHESE ET ENJEUX

**Commune périurbaine**, TRITTELING - REDLACH combine les avantages d'une commune rurale et ceux liés à la proximité d'un centre urbain relativement important.

Le processus de reconversion et de diversification économique, largement engagé dans le bassin houiller et notamment dans le secteur de Faulquemont, a permis d'impulser une nouvelle dynamique de développement et de reconstituer un pôle d'emplois attractif dont bénéficie la commune : zone industrielle de Faulquemont, zone industrielle de Folschviller, zone artisanale de Créhange, zone industrielle de St Avold Nord.

La proximité des grands axes structurants de l'Est mosellan (A4, RN3, RD 910, voie ferrée) assure à la commune des facilités de communication avec le bassin houiller, le pays messin, le sud mosellan.

TRITTELING - REDLACH est avant tout une commune résidentielle, caractérisée par d'importantes migrations alternantes et qui exprime une forte dépendance à l'égard des principaux pôles d'emplois cités ci-dessus:

Malgré son dynamisme, l'activité agricole n'apporte pas d'emplois.

TRITTELING - REDLACH n'a pas vocation à devenir un véritable "pôle d'emplois" ; néanmoins, elle dispose de potentialités intéressantes pour le développement d'une nouvelle zone artisanale districale en bordure de la RD 910.

D'un point de vue démographique, la commune a connu un accroissement significatif depuis 1975 qui résultait d'un solde migratoire en constante augmentation jusqu'en 1982.

L'apport de population constaté durant la période 1975 / 1982 a permis d'établir une pyramide des âges bien équilibrée avec des classes d'âge jeune qui constituent une part significative de la population, mais qui baissent au profit de classes d'âge plus élevé. On constate ainsi une légère tendance à un vieillissement de la population.

**L'arrivée de populations nouvelles doit être pérennisée** afin de soutenir l'accroissement démographique seul garant du maintien d'un profil de population jeune assurant d'une part le bon fonctionnement des équipements publics, d'autre part le renouvellement des générations.

La commune a connu un important développement urbain après 1975 qui coïncide avec la généralisation du phénomène de périurbanisation et l'avènement de la construction industrielle ; le parc de logements a ainsi augmenté de près de 80 % entre 1975 et 1999.

Si le rythme de construction neuve était relativement important jusqu'en 1981 (49 logements), il est proportionnellement stable entre 1981 et 1996, avec 25 logements qui ont vu le jour.

Le parc des résidences principales est caractérisé par une prédominance des propriétaires, alors que le parc locatif est assez faible (5.1 %) et exclusivement concentré dans le privé.

La structure urbaine de TRITTELING - REDLACH est constituée de 2 entités distinctes. Les caractéristiques architecturales et urbaines des noyaux anciens (village, Redlach) présentent des particularités (usoirs devant les façades, maisons édifiées en ordre continu...) qu'il conviendrait de préserver, voire de réhabiliter.

Les perspectives d'évolution de la commune doivent confirmer l'identité et le statut de chacune des deux entités la constituant ; ces deux entités à développement unique doivent trouver une structure et une organisation plus cohérente.

Pour faire face à la demande, la commune dispose d'un potentiel de développement intéressant. Certains terrains sont en cours d'urbanisation, en conséquence de quoi la **définition de nouvelles zones d'extension**, notamment à long terme s'avère nécessaire.

Une esquisse d'aménagement pour la zone 1AU à Redlach a été proposée (cf. page suivante). Elle s'appuie sur la volonté de préserver le caractère de village, en limitant les accès aux lotissements, et en essayant de diminuer la vitesse interne.

Le développement du segment locatif, assez peu développé, pourrait être favorisé dans le cadre de futures opérations ; ce type de produits peut favoriser en effet une plus grande mobilité résidentielle et permettre un renouvellement de population plus régulier.

La commune dispose d'un niveau d'équipements assez satisfaisant, mais devra augmenter ce niveau avec l'arrivée de nouvelles populations. C'est pourquoi, une zone destinée aux équipements publics et aux aires de jeux et de sports a été créée à l'arrière de la mairie.

La commune ne dispose plus d'école. Les élèves du primaire vont à l'école primaire du stade à Faulquemont, et les élèves du secondaire au collège Verlaine à Faulquemont.

Aucun service ou commerce de proximité sédentaire n'est présent sur la commune, l'ensemble de ces équipements étant surtout localisé dans la commune voisine de Faulquemont.

Une ligne de transports en commun assure la liaison avec les principaux pôles urbains (Faulquemont, St Avoild).

**La mise en place de services répondant au vieillissement de la population pourrait être réfléchi au niveau intercommunal.**

En matière d'assainissement, le village et l'annexe de Redlach sont raccordés depuis juin 2000.

Le territoire de la commune de TRITTELING - REDLACH s'inscrit dans un contexte vallonné, caractérisé par la prédominance d'espaces agricoles et bordés à l'Ouest par un massif forestier.

Le territoire est marqué par des éléments paysagers structurants, coteaux plantés ou prés entrecoupés de haies, village en creux de vallon pour TRITTELING - REDLACH, à mi-pente pour l'annexe de Redlach.

**Il conviendrait de protéger le patrimoine communal : vergers, calvaires, chapelle...**

**Ainsi, les enjeux identifiés peuvent se résumer en quelques mots :**

**→ Conserver l'attractivité résidentielle pour renouveler les générations.**

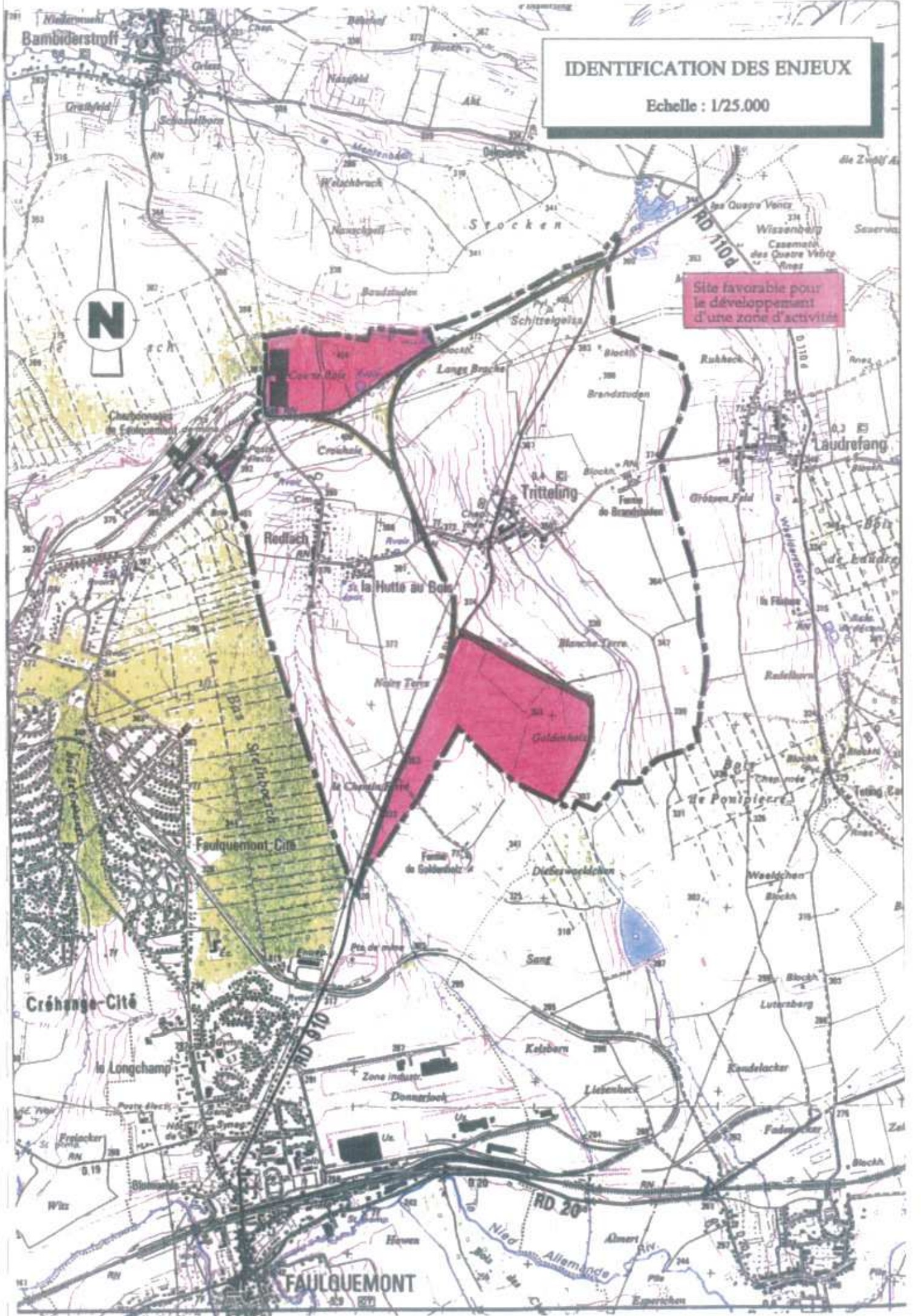
**Cela peut passer par :**

- **assurer un développement urbain cohérent, pour retrouver une image identifiable**
- **maîtriser le foncier pour éviter un gel des terres et profiter du développement économique de la zone districale**
- **développer des services (pour les non scolarisés, les personnes âgées) et valoriser la vie associative**
- **valoriser le cadre de vie, en protégeant le patrimoine communal**

# IDENTIFICATION DES ENJEUX

Echelle : 1/25.000

Site favorable pour le développement d'une zone d'activités



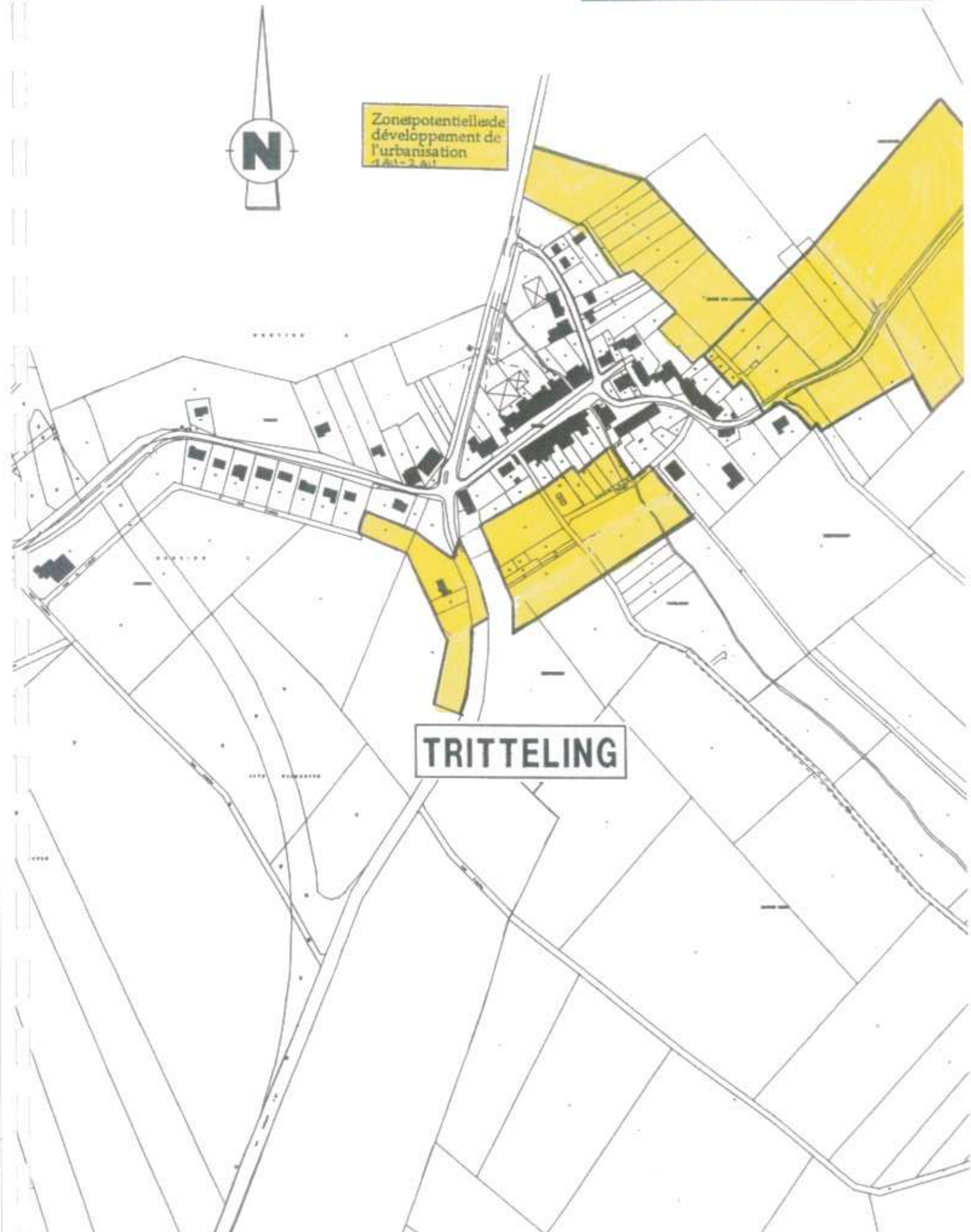
# IDENTIFICATION DES ENJEUX

Echelle : 1/ 5.000



Zone potentielle de  
développement de  
l'urbanisation  
1A1-2A1

TRITTELING



# IDENTIFICATION DES ENJEUX

Echelle : 1/ 5.000



Zone potentielle de  
développement de  
l'urbanisation  
4 AU - 7 AU

Redlach





911.800

911.800

161.800

161.800

Cherrin

Cherrin

Langbush Rd

RD 910B

912.000

912.000

912.200

912.200

161.800

LANGBUSH RD

Cherrin

## **2<sup>ème</sup> PARTIE :**

### **LE PROJET COMMUNAL**



## I. OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD

Tritteling-Redlach bénéficie d'une localisation favorable, à mi-distance entre Faulquemont et St Avold, avec un cadre de vie agréable, qui contribue à son attractivité résidentielle. De plus, la mise à 2 x 2 voies de la RD 910 et la bretelle à hauteur du village ne pourront qu'accélérer l'évolution démographique de la commune. Tous ces facteurs positifs (localisation, infrastructures, cadre de vie) devaient être pris en compte pour définir un choix d'urbanisme pour les 10 ans à venir.

Ainsi, face à l'arrivée de population nouvelle, phénomène actuellement observé avec le nouveau lotissement de la Hutte aux Bois, il a fallu dégager de nouvelles zones d'urbanisation futures, afin de pouvoir répondre à la demande. Cette urbanisation va de paire avec la valorisation des vieux centres de Tritteling et de Redlach. La mise en place de zones N permet également une valorisation du cadre de vie, par la protection des vergers et des massifs d'arbres plus importants.

La délimitation des secteurs à urbaniser repose sur la prise en compte de la topographie, le maillage en réseaux, la volonté des propriétaires fonciers. Ces zones 1AU et 2AU ont pour but de compléter la structure urbaine de la commune et de rapprocher les deux entités. Mises en place afin d'assurer une offre suffisante dans la prochaine décennie, voire au-delà, à la fois en terme de lotissements et en terme de constructions individuelles au coup par coup, elles seront urbanisées avec cohérence dans le temps.

Nouvelle population engendre nouveaux besoins : c'est pourquoi, la commune a choisi d'instaurer une zone destinée aux équipements de loisirs et de sports.

Mais Tritteling Redlach n'a pas uniquement voulu miser sur son attractivité résidentielle ; elle a choisi également de diversifier ses fonctions en développant les activités économiques, soit artisanales, soit industrielles.

Les objectifs retenus dans le PADD ont pour but de pérenniser l'accroissement démographique, la préservation de la qualité du cadre de vie, mais également, à plus ou moins long terme, la diversification des fonctions communales au sein de l'agglomération de Faulquemont .

## **II. Incidences des choix du PLU sur l'environnement et mesures de préservation**

### **Zone Urbaine U**

La zone urbaine U regroupe les vieux centres du village, ainsi que les zones d'extension récentes à caractère résidentiel. Les dispositions prévues par le PLU tendent vers une cohésion d'ensemble des secteurs urbanisés, ainsi que vers l'amélioration de l'environnement urbain de la commune.

### **Zones d'extension 1AU**

Elles ont pour objet de compléter à moyen terme l'aspect et l'urbanisation de la zone U. En considérant le projet communal initial, ces zones ont pour but de prolonger le tissu urbain de Redlach (au nord et au sud, selon une disposition de village rue), et de Tritteling (autour du noyau central).

La localisation de ces zones transformera la perception d'ensemble du paysage urbanisé, en reliant autant que se peut les deux entités de Tritteling et Redlach, formant ainsi une image d'ensemble plus cohérente.

Les développements prévus n'occasionneront aucune gêne pour l'activité agricole et ne perturberont pas outre mesure l'équilibre naturel communal et des zones concernées. Des plantations seront réalisées afin de conserver une qualité du cadre de vie, notamment à proximité de la zone 1AUb.

Des prescriptions issues d'une étude d'entrée de ville ont été inscrites dans le règlement, afin de garantir une urbanisation cohérente, dans le respect des zones environnantes, de l'environnement et du paysage (limitation en hauteur des futurs bâtiments, création d'espaces verts, plantations, insertion paysagère des bâtiments....).

Concernant les zones à vocation économique, elles sont situées au nord et au sud du village et séparent clairement fonctions résidentielles et économiques. Elles permettent d'insérer pleinement la commune au niveau de la communauté de communes de Faulquemont.

La commune n'étant pas couverte par un périmètre de SCOT arrêté, les prescriptions de l'article L122-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. C'est pourquoi, les nouvelles zones constructibles instaurées après le 1er juillet 2002 ont été basculées en zones 2AU, non constructibles en l'état, et nécessitant une modification du PLU.

### **Zone d'extension à long terme 2 AU**

L'urbanisation n'y est pas définie à court terme, l'impact sur l'environnement est nul.

### **Zone A**

Dans cette zone sont interdites les constructions non conformes à sa vocation de protection du potentiel agronomique, comme les activités industrielles, les activités liées aux déchets, aux carrières... Ces mesures permettent de privilégier la qualité des paysages.

## Zone N

Le paysage de la commune de Tritteling est un paysage de plateau ouvert qui ne compte qu'un seul petit massif forestier, le bois Goldenholz inclus dans la zone d'activités districale.

Toutefois, deux éléments naturels ont été protégés par le classement en zone naturelle :

- les vergers entourant Redlach : seule la construction d'une annexe, d'emprise, de hauteur et d'aspect réglementés, y est autorisée. De plus, il sera procédé à une sensibilisation visant à éviter l'arrachage des arbres fruitiers, ce qui va dans le sens d'une volonté de maintien de la qualité paysagère.
- Les petits espaces boisés à Tritteling, à l'arrière du tissu urbain ou le long de voies, avec un rôle spécifique d'écrans verts.

### III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS DU PLU

La révision du PLU de Tritteling-Redlach, qui intéresse la totalité du territoire communal, détermine des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, figurant sur les plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup>.

Dans chaque zone peuvent être identifiées des secteurs particuliers, à vocations différentes. Chaque zone fait l'objet d'un règlement d'urbanisme : selon la loi SRU du 13 décembre 2000, les dispositions du règlement doivent être justifiées et explicitées.

Le tableau ci-dessous reprend les dispositions et les explique.

Articles concernés	Justification
<b>ZONE U</b>	
<p><b>Art U1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> Toutes occupations non compatibles avec la vocation de la zone U ou portant atteinte à la qualité urbaine ou paysagère de la zone</p>	Préserver la qualité urbaine et paysagère de la zone
<p><b>Art U2 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b> Stationnement d'une caravane sous conditions particulières Des annexes à l'habitation, avec un abri pour animaux uniquement autorisé dans la zone N, ou dans la zone U si l'îlot de propriété ne se poursuit pas en N.  Isolement acoustique pour les constructions dans le couloir des 100m</p>	<p>Préserver un cadre de vie de qualité</p> <p>Eloigner les abris à animaux des habitations. Zone N spécialement prévue pour les abris à animaux ou les garages à tracteurs</p> <p>Arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures terrestres et à l'isolement</p>

	acoustique des bâtiments affectés par le bruit (RD 910, de Faulquemont à RN 3, catégorie 3)
<p><b>Art. U3 - Accès et Voirie</b></p> <p><b>Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voies nouvelles primaires de largeur au moins de 5 m dans les secteurs construits en continu</li> <li>- Voies nouvelles primaires de largeur au moins de 6 m et voies secondaires de largeur au moins 5 m dans les secteurs construits en discontinu</li> </ul> <p>Aires de retournement pour les impasses</p> <p><b>Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité</li> <li>- création d'un accès hors agglomération interdit sur la RD 910,</li> <li>- création d'un accès nouveau hors agglom. interdit sur les 910B et 910C</li> </ul>	<p>Largeur de croisement de deux véhicules</p> <p>Largeur minimale de 5m pour la chaussée</p> <p>Permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.</p> <p>Réglementation</p> <p>Prescriptions du Conseil Général</p>
<p><b>Art. U4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif</li> <li>- Puits ou forages non autorisés à moins de 35m des limites parcellaires</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif</li> <li>- Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées</li> <li>- Lignes ensevelies</li> <li>- Paraboles ne doivent pas être en façade sur rue</li> </ul>	<p>obligation sanitaire</p> <p>Prescription DDASS</p> <p>obligation sanitaire</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel par choix et réglementation</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p><b>Art. U6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur en continuité de bâtis, obligation de construire dans la bande formée par le prolongement des façades les plus proches</li> <li>- Dans le secteur en discontinuité de bâtis, constructions principales implantées entre 5 et 20m de l'alignement des voies</li> <li>- Le long de la RD 910, implantation à plus de 30m</li> </ul>	<p>Recherche d'une continuité avec l'existant</p> <p>Recherche d'une continuité avec l'existant et espace nécessaire à une sortie de véhicule en sécurité sur la voie publique ou en stationnement</p> <p>Prescriptions du Conseil Général</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de la RD 910B et C, implantation entre 10 et 20 m</li> </ul>	<p>Fourchette de 10 à 20m pour une recherche de continuité avec l'existant.</p>
<p><b>Art. U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur en continuité de bâtis</li> <li>- Dans le secteur en discontinuité de bâtis</li> </ul>	<p>Pour préserver une continuité bâtie par rapport à l'existant.</p> <p>Construction autorisée en limite ou recul de 3m suivant le RNU</p>
<p><b>Art. U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur en continuité et en discontinuité de bâtis</li> </ul> <p>Distance de 3m minimum pour les constructions non contiguës</p>	<p>Distance minimale à respecter entre deux constructions, en cas de division du terrain</p>
<p><b>Art. U9 – emprise au sol</b></p> <p>Emprise des constructions au maximum à 50% de la surface du terrain</p> <p>Annexes avec une emprise totale maximale de 25m<sup>2</sup></p>	<p>Respect d'une unité urbaine par rapport à l'existant</p> <p>Annexe de taille limitée, pour ne pas s'apparenter à l'habitation</p>
<p><b>Art. U10 – Hauteur maximum des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur en continuité de bâtis</li> </ul> <p>Hauteur limitée à 4 m au faitage pour les annexes non situées en front de voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur en discontinuité de bâtis</li> </ul> <p>Hauteur maximum limitée à 6m</p> <p>Hauteur limitée à 4 m au faitage pour les annexes</p>	<p>Construction permettant un rez-de-chaussée, un étage et des combles, par référence à la moyenne des constructions les plus hautes. Volonté de préserver l'image de village</p> <p>Annexe de hauteur limitée, pour ne pas s'apparenter à l'habitation</p> <p>Hauteur réglementée par référence à l'existant pour éviter des écarts brutaux et dis harmonieux</p> <p>Annexe de taille limitée, pour ne pas s'apparenter à l'habitation</p>
<p><b>Art. U11 – Aspect extérieur Aspect des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume et toiture</li> <li>- Matériaux, aspect et couleur</li> <li>- Eléments de façade, tels que percements et balcons</li> <li>- Adaptation au sol</li> </ul> <p>Bâtiments annexes</p>	<p>Préserver une harmonie avec l'existant</p> <p>Les matériaux naturels sont privilégiés et l'utilisation des couleurs renvoie à la palette des couleurs déjà utilisées sur la commune, pour la recherche d'une harmonie</p> <p>Présenter une continuité sur l'ensemble de la rue dans le secteur considéré</p> <p>Préserver une continuité dans les lignes de faitage et dans l'alignement des façades</p> <p>Préserver une qualité visuelle et éviter le « détournement » d'utilisation</p>

Clôtures séparatives limitées à 1,50m - mur bahut limité à 0,50 m	Pour éviter les effets barrières visuelles et d'ombres entre les propriétés
<b>Art. U12 – Stationnement</b> Pour les maisons individuelles, deux emplacements hors garages (en dehors des voies publiques)	Eviter le stationnement abusif sur la voie publique et mesure de sécurité
<b>Art. U13 – Espaces libres et plantations-EBC</b> Les usoirs seront laissés libres de toute construction	Préserver l'espace « usoir » et l'image du village lorrain autant que possible

## ZONE 1 AU

Art. Concernés	Justification
<b>Art. 1AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites</b> Activités non compatibles avec les vocations des secteurs de la zone 1AU  Activités susceptibles de créer des nuisances olfactives ou sonores	Préserver le cadre de vie
<b>Art. 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b> - opération à vocation dominante d'habitation avec un minimum de 3 constructions (sauf en 1AUa) - installations classées et artisanat - Annexes aux habitations sous certaines conditions - stationnement d'une caravane sous conditions particulières - constructions et isolement acoustique aux abords de la RD 910 (couloir de bruit de 100m)	Eviter la construction au coup par coup (sauf secteurs 1AUa)  Permettre l'installation de services utiles en zone 1AU  Préserver le cadre de vie  Arrêté préfectoral n°99-2 du 29-07-99
<b>Art. 1AU 3 – Accès et Voirie</b> <b>Voirie</b> - Voies nouvelles primaires de largeur au moins 6 mètres d'emprise  - Voies nouvelles secondaires de largeur au moins 5 mètres d'emprise  - impasse avec aire de retournement  - Voies piétonnes avec au moins 2m d'emprise  <b>Accès</b> Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité Accès interdits à la RD 910 et accès nouveaux interdits à la RD 910B	Largeur de croisement de 2 véhicules, avec une largeur minimale de 5m pour la chaussée  Largeur de croisement de 2 véhicules  Permettre aux véhicules de services de faire demi-tour Permettre le croisement de 2 poussettes, landaux ou chaises roulantes  Réglementation  Prescriptions du Conseil Général
<b>Art. 1AU 4 – Desserte par les réseaux</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif</li> <li>- Puits ou forages non autorisés à moins de 35m des limites parcellaires</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées</li> </ul> <p>Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue</p>	<p>Choix et obligation sanitaire</p> <p>Contrainte supra communale</p> <p>Choix et obligation sanitaire</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p><b>Art. 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de construire dans une bande de 5 à 20 m de l'emprise publique en secteur 1AUa, et à plus de 5m en 1AU</li> <li>- pour le secteur 1Aub, obligation de construire à plus de 10 m de l'emprise publique de la RD 910B et à plus de 50 m de l'emprise publique de la RD 910</li> </ul>	<p>Avoir un recul minimum sans pouvoir construire en fond de parcelle. Assurer une urbanisation cohérente.</p> <p>Prescriptions du Conseil Général et respect d'une unité urbaine</p> <p>Prescriptions de l'étude d'entrée de ville (par mesure de qualité paysagère, de qualité urbaine, de sécurité)</p>
<p><b>Art. 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Limite de construction par rapport à la limite du terrain</p>	<p>Construction autorisée en limite ou recul de 3 m suivant le RNU</p>
<p><b>Art. 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Distance d'au moins 3 m pour les constructions non contiguës</p>	<p>Distance minimale à respecter en cas de division du terrain</p>
<p><b>Art. 1AU 9- Emprise au sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise totale des constructions au maximum à 40% de la surface du terrain</li> <li>- Emprise maximale de 25m<sup>2</sup> pour les annexes</li> </ul>	<p>Eviter la densification d'un terrain</p> <p>Annexe de taille limitée, pour ne pas s'apparenter à l'habitation</p>
<p><b>Art. 1AU 10 – Hauteur maximum des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximum fixée à 6m pour 1AU et 1AUa</li> <li>- Hauteur maximum totale fixée à 10m pour 1AUB</li> </ul>	<p>Hauteur réglementée par rapport à l'existant, pour éviter des écarts brutaux non harmonieux</p> <p>Hauteur adaptée aux installations artisanales</p>
<p><b>Art. 1AU 11 – Aspect extérieur Aspect des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume et toiture</li> <li>- Matériaux, aspect et couleur</li> </ul>	<p>Préserver une harmonie avec l'existant</p> <p>Les matériaux naturels sont privilégiés et l'utilisation des couleurs renvoie à la palette des</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eléments de façade, tels que percements et balcons</li> <li>- Adaptation au sol</li> </ul> <p>Ciôtures en façade sur rue limitées à 1,50 m avec ou sans mur bahut de 0,50 m max.</p>	<p>couleurs déjà utilisées sur la commune, pour la recherche d'une harmonie Présenter une continuité sur l'ensemble de la rue dans le secteur considéré</p> <p>Préserver une continuité dans les lignes de faitage et dans l'alignement des façades</p> <p>Pour éviter les effets barrières visuelles et d'ombres entre les propriétés</p>
<p><b>Art. 1AU 12 – Stationnement</b> Pour les maisons individuelles, obligation de prévoir deux emplacements non clos, hors garage, sur la parcelle</p>	<p>Eviter l'encombrement de la voie publique pendant la journée et mesure de sécurité</p>

<b>ZONE 1 AUx</b>	
Art. Concernés	Justification
<p><b>Art. 1AUx1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Constructions non compatibles avec les vocations des zones d'activités</p> <p>Constructions ou occupations du sol non désirables dans ces zones</p>	<p>Préserver la cohérence de fonction des zones d'activités</p>
<p><b>Art. 1AUx 2 – occupations et utilisations du sol admises sous condition</b></p> <p>Constructions d'habitation intégrées aux volumes d'activité, installations classées compatibles avec la proximité du tissu urbain, affouillements et exhaussements du sol</p>	<p>Permettent l'installation de nouvelles entreprises, tout en considérant la proximité du tissu urbain.</p>
<p><b>Art. 1AUx3 - Accès et Voirie Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voies nouvelles de largeur au moins de 7 m en secteur 1AUxa</li> <li>- largeur des chaussées des voies à sens unique de 3,50m au minimum</li> </ul>	<p>Permettre le croisement de deux PL. Largeur compatible avec les vocations des zones d'activités.</p> <p>Largeur minimale pour le passage d'un poids lourd</p>
<p><b>Art. 1AUx4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées</li> </ul>	<p>Choix et obligation sanitaire</p> <p>Choix et obligation sanitaire</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p><b>Art. 1AUx 6 – Implantation des</b></p>	

<p><b>constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</b></p> <p>Obligation de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à plus de 10m des voies publiques en secteur 1Auxa</li> </ul>	<p>Choix, meure de sécurité</p>
<p><b>Art. 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Limite de construction par rapport à la limite du terrain</p>	<p>Construction autorisée en limite ou recul de 5 m</p>
<p><b>Art.1AUx 10 – Hauteur maximum des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximum fixée à 12m</li> </ul>	<p>Hauteur adaptée aux installations artisanales et industrielles</p>
<p><b>Art. 1AUx 11 – Aspect extérieur Aspect des constructions</b></p> <p>Prescriptions d'insertion paysagères</p>	<p>Assurer une insertion paysagère des activités économiques</p>
<p><b>Art. 1AUx 12- Stationnement</b></p> <p>Ecrans plantés exigés pour les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup></p>	<p>Assurer une qualité d'aménagement et d'insertion paysagère des parkings</p>
<p><b>Art. 1AUx 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés</b></p> <p>Prescriptions particulières</p>	<p>Permettre l'insertion paysagère des zones d'activités Eviter une trop grande imperméabilisation du sol</p>

## ZONE 2 AU

Art. Concernés	Justification
<p><b>Art. 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b></p> <p>Extension mesurée des constructions à usage d'habitation Certains ouvrages techniques</p>	<p>Suite aux prescriptions de l'art. L122-2, pour les habitations existantes, permettre l'extension Permettre la mise en place d'ouvrages techniques nécessaires aux zones</p>
<p><b>Art. 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Façade sur rue à plus de 15 m de l'alignement des voies</p>	<p>Conservier le recul actuel par rapport aux voiries</p>
<p><b>Art. 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Construction autorisée en limite ou recul de 3m</p>	<p>Recul porté à 3m compte tenu du caractère de la zone avec des grands espaces</p>
<p><b>Art. 2AU10 – Hauteur maximum des constructions</b></p> <p>6 m maximum à l'égout de la toiture</p>	<p>Même prescription que pour les autres habitations</p>

<p><b>Art. A11 – Aspect extérieur</b> Aspect de l'adaptation, réfection et extension mesurée des constructions d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume et toiture</li> <li>- Matériaux, aspect et couleur</li> </ul>	<p>Préserver une harmonie avec l'existant Les matériaux naturels sont privilégiés et l'utilisation des couleurs renvoie à la palette des couleurs déjà utilisées sur la commune, pour la recherche d'une harmonie</p>
---	---

## ZONE A

Art. Concernés	Justification
<p><b>Art. A1 – occupations et utilisations du sol interdites</b> Toutes les occupations n'étant pas utiles à l'exploitation agricole</p>	<p>Préserver la cohérence de fonction agricole de la zone</p>
<p><b>Art. A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b> Couloir de 100 m de part et d'autre de la RD 910 imposant isolation phonique aux constructions à usage d'habitation</p>	<p>Arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999</p>
<p><b>Art. A3 – Accès et Voirie</b> Voies nouvelles primaires de largeur au moins 5m d'emprise</p>	<p>Largeur de croisement de 2 véhicules</p>
<p><b>Art.A4 – Desserte par les réseaux</b> Assainissement</p>	<p>Assainissement autonome autorisé en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif</p>
<p><b>Art. A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>  Constructions implantées à plus de 5m de l'alignement des voies, et à plus de 10m des RD 910B et C. Constructions implantées à plus de 75m de part et d'autre de la RD 910 (hors bâtiments d'exploitation agricole)</p>	<p>Espace nécessaire à une sortie de véhicule en sécurité sur la voie publique ou en stationnement et réglementation  Marge de recul imposée par le classement de la RD 910</p>
<p><b>Art. A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  Construction autorisée en limite ou recul de 3m</p>	<p>Recul porté à 3m compte tenu du caractère de la zone avec des grands espaces</p>
<p><b>Art. A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> Distance d'au moins 3m entre les constructions non contiguës</p>	<p>Distance minimale à respecter en cas de division du terrain</p>
<p><b>Art. A10 – Hauteur maximum des constructions</b> - Hauteur maximale de la construction limitée à 6m (hors bâtiments d'exploitation agricole)</p>	<p>Cohérence par rapport aux constructions à usage d'habitation existantes dans le tissu urbain.</p>
<p><b>Art. A11 – Aspect extérieur</b></p>	

Aspect des constructions - Volume et toiture - Matériaux, aspect et couleur	Préserver une harmonie avec l'existant Les matériaux naturels sont privilégiés et l'utilisation des couleurs renvoie à la palette des couleurs déjà utilisées sur la commune, pour la recherche d'une harmonie
<b>Art. A13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés</b> Les espaces libres de construction à proximité des habitations doivent être plantés	Créer un cadre différent de celui de l'exploitation

## ZONE N

Art. Concernés	Justifications
<b>Art. N2 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b> - ouvrages techniques liés aux ressources naturelles - une annexe est admise à usage de garage à tracteur ou abri à animaux - adaptation, réfection et extension mesurée des constructions existantes	Permettre la mise en place d'éoliennes privées  Eloignement des abris à animaux pour les habitations dont l'îlot de propriété se poursuit en N Présence de constructions en zone N
<b>Art N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> - Construction autorisée en limite ou recul de 3m	Construction autorisée en limite ou recul de 3m suivant le RNU
<b>Art N9 – Emprise au sol</b> Limitée à 25m <sup>2</sup> pour l'annexe	Limiter l'emprise au sol pour préserver le caractère des vergers
<b>Art N10– Hauteur maximum des constructions</b> Fixée à 4 m hors tout pour l'annexe Pour les constructions d'habitation existantes, la hauteur après travaux doit être conforme à la hauteur initiale	Limiter la hauteur de l'annexe, pour ne pas s'apparenter à l'habitation Maintenir la même insertion paysagère
<b>Art N 11 – Aspect extérieur</b> Annexes en dur, ou en bois, avec un toit recouvert de tuiles, de bois ou de shingle	Respecter une unité architecturale avec l'unité principale Respecter la qualité paysagère du verger

<b>PLU Modifié en 1997</b>		<b>PLU révisé en 2001-2002</b>	
Total des zones par groupe	Superficie de la zone en Ha	Superficie de la zone en Ha	Total des zones par groupe
<b>Zones U</b>	34 Ha 37 a	30 Ha 61 a	<b>Zones U</b>
<b>Zones 1 NA et 2 NA</b>	13 Ha 70 a	1AU : 14 Ha 16 a 1AUx : 1 Ha 56 a 2AU : 96 Ha 95 a	<b>Zones 1 AU et 2 AU</b>
<b>Zone NC</b>	551 Ha 93 a	448 Ha 72a	<b>Zone A</b>
<b>Zone ND</b>	/	10 Ha 06 a	<b>Zone N</b>
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>602 Ha 06a</b>	<b>Total</b>

Commune de Tritteling-Redlach

---

Etude d'entrée de ville  
suivant  
l'amendement Dupont

Analyse de l'état initial  
Propositions d'aménagement

**RD 910**

Annexé au rapport de présentation



Février 2002

## Contexte de l'étude

L'objet de cette étude porte sur l'urbanisation future des trois zones :

- Une zone 1 AUe à Redlach
- Une zone 1AUB à Redlach
- Une zone 1AUxb, au sud du ban communal.

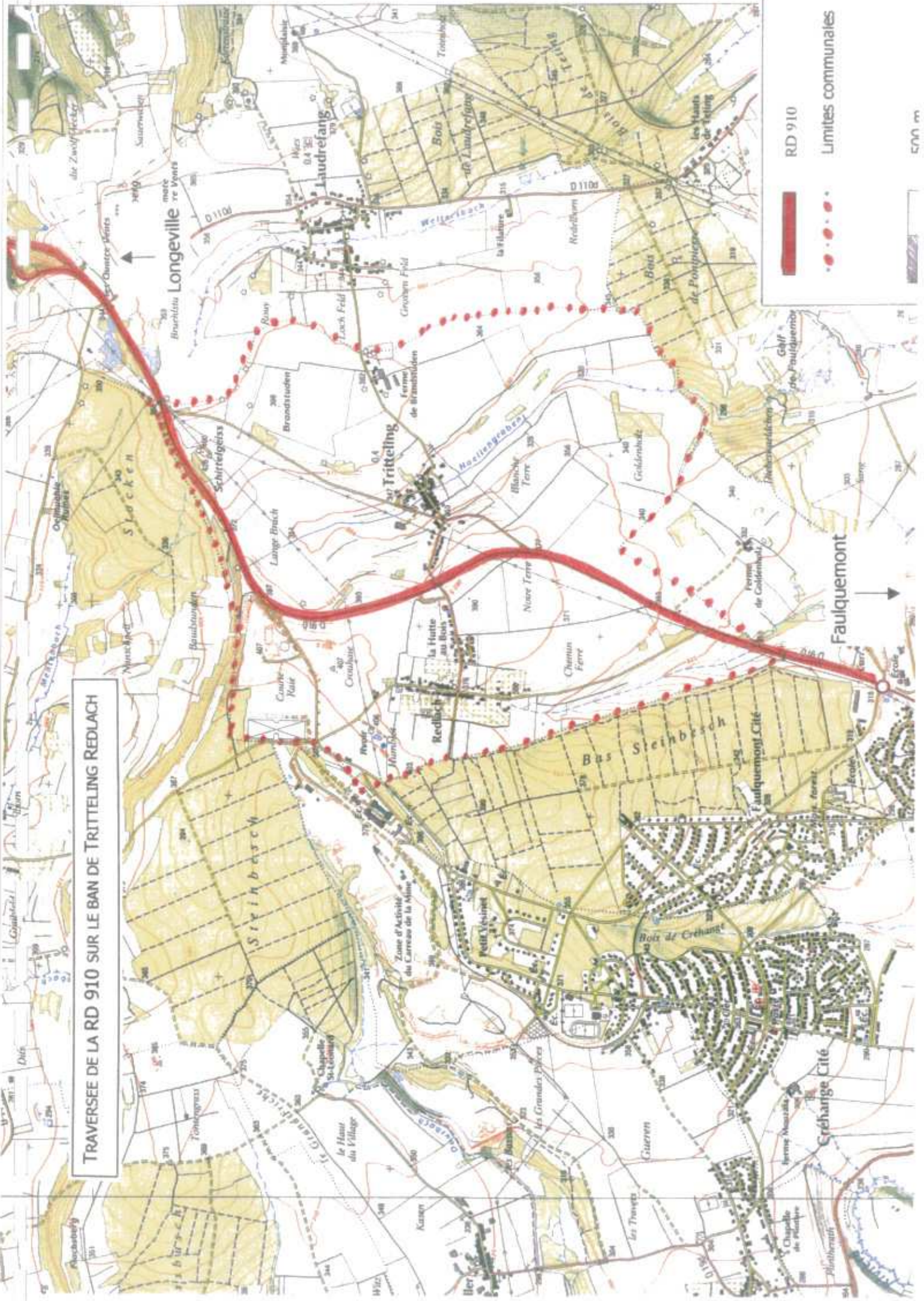
Ces zones sont concernées par les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (art. 52 de la loi Barnier du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement), dit « Amendement Dupont ».

L'objectif de cette étude est d'engager une réflexion préalable au projet d'urbanisation, de façon à aboutir à un projet urbain de qualité, dont la traduction sera retranscrite dans le PLU de Tritteling-Redlach, en cours de révision.

Ainsi, trois étapes seront nécessaires à cette étude :

- description et analyse de l'état initial des sites concernés : structures urbaine et paysagère, vues et perceptions, éléments de qualité, atouts, problèmes et enjeux
- propositions d'aménagement et définition de principes répondant aux critères de l'amendement Dupont (critères de sécurité, de nuisances, de qualité architecturale, de qualité urbanistique, de qualité paysagère)
- Enfin, ces propositions seront traduites dans le règlement du PLU en cours de révision

TRAVERSEE DE LA RD 910 SUR LE BAN DE TRITTELING REDLACH



RD 910

Limites communales

500 m

# 1. Analyse de l'état initial des sites

## **A. Situation**

L'étude porte sur trois sites d'urbanisation future de la commune de Tritteling-Redlach, située sur le plateau calcaire, qui entoure la dépression gréseuse du Warndt.

Ces trois zones de vocations différentes sont affectées par la marge de recul de 75 m imposée par le classement de la RD 910 en voie à grande circulation. Ces secteurs sont les suivants :

- Secteur 1 : il appartient à la zone 1AUe, située le long de la première bretelle de la RD 910, entre Redlach et Tritteling. Cette zone est destinée aux équipements publics et aux aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Secteur 2 : il appartient à la zone 1AUB, entre Redlach et Tritteling, destinée à l'artisanat.
- Secteur 3 : il appartient à la zone 1AUXb, au S du ban communal, destinée à l'extension du parc économique de Faulquemont, qui jouxte la zone. Il se situe aux lieudits « Kleinwiese » et « Goldenholz ».

## **B. Analyse paysagère et analyse des perceptions**

La RD 910, voie verte, relie Longeville les St Avoild (dans le Warndt) à Faulquemont (sur le plateau calcaire). Après la côte des quatre vents, elle entre sur le ban de Tritteling, et le traverse sur une longueur d'environ 4,2 Km.

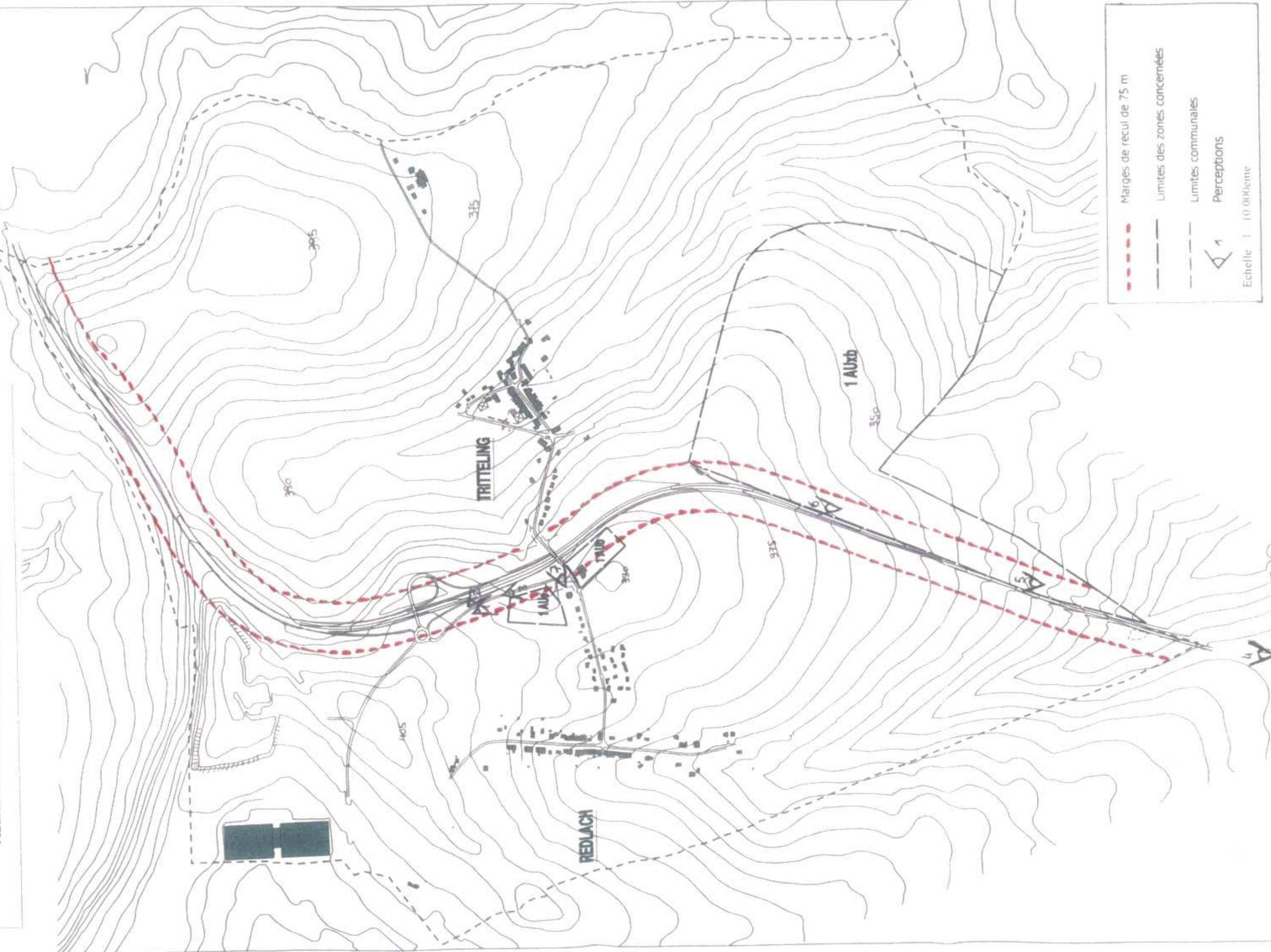
C'est également après cette côte que la RD 910 passe de 2 voies à 2x2 voies, jusqu'au sud du ban de Tritteling.

Sa trajectoire sur le ban est la suivante :

- elle longe la forêt du Stocken, sur le premier kilomètre du ban de Tritteling, avec une direction NEE-SOO
- puis au droit de la butte du lieudit « Courte haie », elle se courbe et adopte une direction NON -SSE.
- elle traverse et divise le tissu urbain de Tritteling-Redlach . Les zones 1AUe et 1AUB sont concernées.
- Puis, elle prend une direction rectiligne NNE – SSO jusqu'à Faulquemont, et longe la zone 1AUX, sur environ 1,8 Km.

Le paysage du ban de Tritteling étant majoritairement ouvert, la RD 910 est très largement visible au droit des secteurs considérés.

RELIEF ET ZONES CONCERNÉES PAR LA MARGE DE REcul

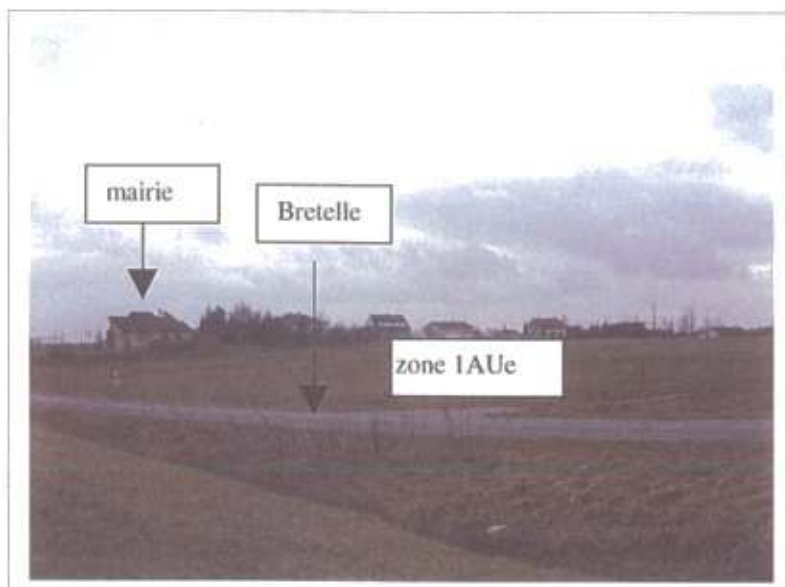


## Secteurs 1 et 2

Les zones 1AUe et 1AUb font partie du tissu urbain de Tritteling-Redlach. Leur situation par rapport à la RD 910 et la perception sont toutefois différentes.

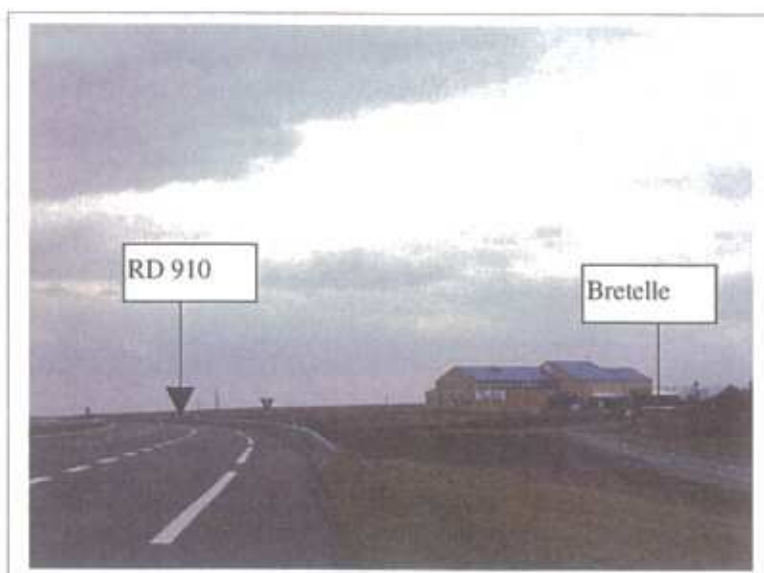
### Secteur 1

Il longe la bretelle de sortie de la RD 910 sur une longueur de 120 m et est délimité au nord et au sud par deux chemins d'exploitation. La zone est occupée par une prairie retournée. Toutefois, la RD 910 (sens Longeville – Faulquemont) est directement visible de la zone, car la voirie la surplombe (talus de 2 m environ) et aucun élément paysager ne les sépare.



P1 : zone 1AUe et bretelle de la RD 910

P2 : Zone 1AUe et proximité de la RD 910



## Secteur 2

La zone 1Aub longe directement la RD 910 sur environ 170 m. RD 910 et zone 1Aub sont à la même altitude.

Occupée en majeure partie par la prairie, la zone accueille une entreprise de vérandas (SMVF), directement visible de la voirie (et vice versa). Aucun élément paysager ne sépare la RD 910 de cette zone.

## Secteur 3

Il adopte la même pente que la RD 910, et très peu d'éléments paysagers le sépare de la voirie. La zone est actuellement occupée par des prairies et un petit massif forestier (le Goldenholz).

La perception est différente selon le sens de circulation :

-sens Longeville – Faulquemont : de part et d'autre du tissu urbain de Tritteling et jusqu'à mi-hauteur de la zone 1A, les 2x2 voies sont d'altitude différentes, celles allant dans le sens Longeville – Faulquemont étant plus hautes que celles dans le sens Faulquemont – Longeville. Une rambarde sépare les voies et amenuise la vision que l'on peut avoir de la zone 1AUxb dans ce sens.

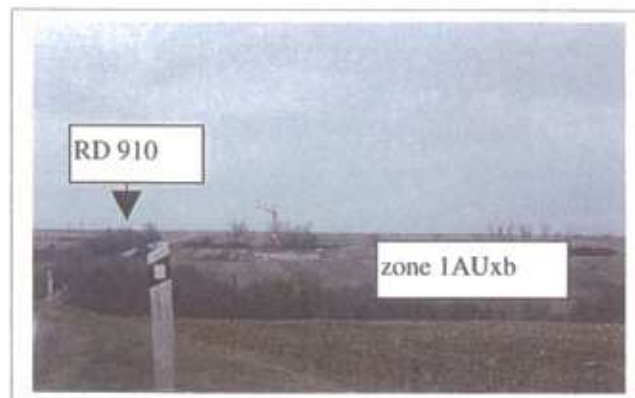
-C'est dans le sens Faulquemont – Longeville que la perception est la plus marquée.

En effet, cette zone est partagée entre le plateau et les pentes de la colline du Goldenholz. Ainsi, en sortant de Faulquemont , la RD 910 monte vers le plateau calcaire, la zone 1AUxb constituant la limite visuelle.

Une infime partie de la zone n'est pas visible de la Rd 910, la ripisylve arbustive d'un ruisseau faisant écran.

En montant vers le plateau, quelques arbres longe la RD 910 et constituent de bons écrans visuels, mais très vite, plus aucun élément paysager ne sépare voirie et prairie : le paysage est ouvert et la zone directement visible.

P4 : perception de la zone 1AUxb à la sortie de l'agglomération de Faulquemont



P5 : zone 1AUxb à partir du chemin du Goldenholz      P6 : zone 1AUxb sur le plateau (RD 910)



## **C. Analyse urbanistique et accessibilité des zones**

La grande majorité des zones est encore à l'état naturel, dépourvues de bâtiments.

### **Zones 1AUe et 1AUB**

La RD 910 traverse le tissu urbain de Tritteling-Redlach (zone U), en surplombant les maisons implantées de part et d'autre. Deux ponts correspondant aux 2x2 voies traverse le tissu. Le passage de la RD 910 a changé le paysage et a rompu la perception. Ainsi, Tritteling n'est plus visible à partir de Redlach.



P7 : perception de la RD 910 à partir du parking de la mairie (Tritteling, en contrebas de la voirie la plus visible)

La RD 910b, axe communal principal, passant en dessous de la RD 910 permet de relier les deux entités urbaines.

Si le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) impose une distance de 30 m de part et d'autre de la RD 910, aucun mur anti-bruit ou élément paysager ne sépare la RD 910 du tissu urbain dans le sens Longeville - Faulquemont.

L'urbanisation le long de la RD 910b s'est faite de deux façons :

- alignement de pavillons, avec une distance imposée par le règlement du PLU de 10 m par rapport à la RD 910b. D'une hauteur maximale de 6m (à l'égout de la toiture), leurs toits sont à deux pans, orientés vers la RD 910b. La plupart des pavillons sont entourés d'éléments verts. Cette forme d'urbanisation est majoritaire, et se retrouve aussi bien à Redlach qu'à Tritteling.
- Lotissements à Redlach, faisant face aux pavillons alignés. Ces maisons doivent respecter les règles de hauteur des maisons environnantes et devront s'intégrer à leur environnement. Les habitations du second lotissement, en cours de réalisation, seront situées à une centaine de mètres de la RD 910, dont elles seront séparées par la zone artisanale.



La zone 1AUe est accessible par la bretelle longeant la RD 910 et allant vers Tritteling-Redlach. Elle est délimitée par deux amorces de chemins d'exploitation. Son aménagement interne reste à faire.

La zone 1AUb est accessible par la RD 910b et par un chemin d'exploitation, goudronné au droit de l'entreprise de vérandas existante (SMVF), puis se transformant en chemin de terre, plus ou moins visible dans la prairie.

L'aménagement du chemin existant reste également à faire.

### **Zone 1AUxb**

La zone AUxb au S de la commune est actuellement accessible par un chemin d'exploitation au nord de la zone, à partir de Tritteling, ainsi que par un chemin privé menant à la ferme de Goldenholz au sud de la zone.

Cette zone étant une zone d'extension de la zone de Faulquemont, un aménagement interne est prévu, couplé à des infrastructures complémentaires à la RD 910 qui desserviront cette zone.

## **D. Servitudes et Contraintes d'aménagement**

### **Contraintes liées aux Servitudes d'Utilité Publiques**

La commune de Tritteling Redlach est concernée par plusieurs SUP (Servitudes d'Utilité Publiques).

La zone 1AUxb est assujettie à deux SUP :

-servitude I4, identifiée comme étant une ligne nue EDF-GDF aérienne, de 20 Kv. Cette ligne traverse la zone au droit du lieudit « Haferfeld », selon le schéma ci-après. Les prescriptions afférentes à cette ligne sont les suivantes :

-3.50 m entre les conducteurs et les parties les plus saillantes des bâtiments.

-En cas de création de voies ouvertes à la circulation publique, il est nécessaire de ménager une hauteur disponible entre la chaussée et le conducteur le plus bas au moins égale à 8 m

-En cas de travaux, il faut respecter une distance minimale de 5m entre les lignes électriques et les éléments nécessaires aux travaux.

-servitude PT3, identifiée comme étant un réseau des PTT (câble n° RG. 57.47). Il longe la RD 910 dans la zone 1AUx. Les prescriptions relatives à cette servitude sont les suivantes :

-zone non aedificandi de 1.50m de part et d'autre du câble. Cette prescription n'a aucune incidence sur la zone, puisqu'un emplacement réservé, destiné à une bretelle et un rond point, longe la zone.

### **Contraintes liées aux emplacements réservés**

La zone 1AUx au sud du ban de Tritteling-Redlach est frappée par un emplacement réservé de 8,6 Ha, destiné aux infrastructures complémentaires de la RD 910. Le couloir destiné à ces infrastructures est large de 25 à 150m du NE au SO de la zone.

Ainsi, seul un couloir de 50 à 60m est encore concerné par la marge de recul, le sud de la zone étant consacré aux infrastructures.

La ripisylve du ruisseau passant à l'extrême S de la zone serait à conserver, car ces arbres jouent le rôle d'un écran dans la montée de Faulquemont vers Tritteling.

### **Prescriptions du Conseil Général**

Un recul de 20m est à respecter par rapport à la RD 910c pour la zone 1AUe. Ce recul est de 15m par rapport à l'emprise de la voie de substitution pour la zone 1AUxb.

### **Contraintes liées aux nuisances**

Nuisances acoustiques

Les zones concernées sont bordées par la RD 910, qui sur le ban de Tritteling-Redlach est à 2x2 voies. Il s'agit donc d'un axe routier important, puisqu'il supporte plus de 7 900 véhicules par jour,

poids lourds compris. Le pourcentage de poids lourds y dépasse 15%, ce qui est supérieur à la norme (entre 10 et 15%).

Le nombre de véhicules est appelé à augmenter, car la RD 910 passera prochainement à 2x2 voies à Longeville et à Faulquemont.

Cette circulation entraîne toute une série de nuisances, notamment acoustiques.

Les nuisances phoniques générées par le trafic doivent être prises en compte dans l'aménagement des zones. La RD 910, classée en catégorie 3, conformément aux textes législatifs en vigueur (notamment l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29-07-1999), délimite un couloir de bruit de 100 m de large de part et d'autre de la voie. Ce couloir de bruit impose des prescriptions d'isolation phonique en matière d'occupation et d'utilisation du sol. Ainsi, les constructions suivantes sont visées par ces prescriptions :

- les habitations
- les locaux d'enseignement, ainsi que salles à manger et salles polyvalentes de ces établissements
- les salles de musique
- les bibliothèques et CDI
- les locaux d'activités pratique
- les ateliers calmes et salles de repos
- les locaux médicaux, de santé et d'action sociale
- les locaux administratifs
- les locaux d'hébergement (tourisme)

Aussi, le Conseil général de Moselle a-t-il prévu l'installation de murs anti-bruit au droit de la traversée de Tritteling-Redlach, dans le sens Faulquemont – St Avold. Ces murs (écrans réfléchissants non absorbant) d'une longueur de 500m et d'une hauteur de 3m, devraient être en bois. Les travaux sont prévus pour l'été 2002.

D'autres aménagements pourraient être mis en place (merlons, alignements d'arbres...) afin de réduire les nuisances phoniques.

#### Pollution de l'air et de l'eau

La pollution de l'air entraînée par cette circulation devrait être atténuée, car la RD 910 traverse un milieu ouvert de Tritteling à Faulquemont.

Sur la partie à 2x2 voies, trois bassins d'orages ont été installés par le Conseil Général. L'eau traitée par décantation et déshuilage est rejetée en milieu naturel (fossés).



**SERVITUDES ET CONTRAINTES D'AMENAGEMENT**



**Servitudes d'Utilité Publique**

- Ligne aérienne 20 Kv
- Ligne aérienne 63 Kv
- Câble régional PTT
- Pipeline

**Emplacements réservés**

- ▨ Emplacement réservé aux infrastructures complémentaires de la RD 910

**Couloir de bruit**

- Couloir de bruit de 100 m



## Deuxième partie : les propositions d'aménagement

Les propositions d'aménagement doivent assurer la prise en compte de quatre points :

- la qualité paysagère
- la qualité architecturale et urbanistique
- les nuisances
- la sécurité

Les propositions aborderont chaque zone tour à tour.

De façon générale, les sites sont tous inscrits dans un paysage ouvert soumis aux vents. Les secteurs concernés sont directement visibles de la RD 910 (et vice versa).

Il paraît essentiel au minimum d'implanter des alignements d'arbres, de façon à séparer les constructions et équipements des zones de la RD 910,

- pour une meilleure qualité paysagère
- pour une meilleure qualité phonique
- pour une protection contre le vent

Des essences de gamme locale ou régionale seront utilisées, les conifères ainsi que tout végétal à feuillage pourpre ou panaché étant proscrit.

### **Zone 1AUe et secteur 1**

Cette zone est très proche du tissu urbain et y sera intégrée une fois urbanisée.

#### **Qualité paysagère**

La zone est directement visible de la RD 910 dans le sens Longeville – Faulquemont. Cette dernière surplombe la future zone de loisirs. Elle en est séparée par la bretelle de Tritteling (RD 910 c).

Ainsi, de manière à séparer la zone de la bretelle, des haies taillées d'une hauteur de 2m ou un alignement d'arbres pourront être plantés. Un alignement d'arbres de taille moyenne pourra également être prévu de l'autre côté de la bretelle, côté RD 910 (type bouleaux). Ces mesures vont également dans le sens d'une plus grande sécurité .

Un alignement d'arbres (type bouleaux) pourra éventuellement séparer la zone de l'arrière des habitations de la rue de la Hutte aux bois.

#### **Sécurité, nuisances**

Cette zone accueillera des enfants, et le danger est double :


- la bretelle de Tritteling longe le site
- à peine plus loin, après un talus dégagé, on retrouve la RD 910. Aucune rambarde ne la sépare du talus.

Ces deux axes de circulation sont ainsi directement franchissables. C'est pourquoi, il est bon d'implanter une double barrière verte, afin de séparer au maximum le site des voiries.



**Proposition d'aménagement  
des zones 1AUe et 1AUB**



-  Zones concernées
-  Bâti existant
-  Aménagement proposé
-  Végétation existante
-  Prairies existantes / à créer
-  Haie à planter
-  Alignement d'arbres à créer



Toutefois, la commune souhaiterait l'implantation d'un mur anti-bruit le long de la RD 910, au droit de la traversée du tissu urbain, ou tout au moins la mise en place d'un grillage ou d'une rambarde le long de la RD 910 à proximité du site.

A défaut de mur anti-bruit, les coupures vertes contribueront à l'amointrissement des nuisances phoniques.

La zone est totalement incluse dans le couloir de bruit de 100m, imposant une isolation phonique pour les bâtiments d'activité pratique, les locaux calmes ; ces prescriptions devront être prises en compte dans l'aménagement de la zone (double vitrage par exemple).

C'est pourquoi, il est proposé d'implanter les bâtiments type salle des fêtes aux abords de la bretelle, de façon à faire écran acoustique aux aires de jeux implantées à l'arrière.

### **Qualité architecturale et urbanistique**

La zone devant être incluse de par sa localisation dans le tissu urbain de Tritteling – Redlach, une attention particulière sera portée à l'aspect des bâtiments. Cette zone de loisirs est destinée à accueillir des équipements type salles des fêtes, terrains de jeux, vestiaires.

La zone 1AUe est implantée à 10m de la RD 910c. Le Porté à Connaissance émis par le Conseil Général prescrit une distance minimale de 20m par rapport à la RD 910c. C'est pourquoi, les bâtiments ne pourront s'implanter qu'à une distance minimale de 20m de la RD 910c.

#### *Les volumes*

Les habitations et la mairie proches, ne dépassant pas les 300m<sup>2</sup> d'emprise, l'emprise de la salle des fêtes, des vestiaires ou d'une salle de sports couverte ne pourra être de plus de 750 m<sup>2</sup> (soit 2,5 fois le volume des constructions existantes), de manière à s'intégrer au tissu urbain.

De plus, les futures constructions devront s'apparenter à l'existant, aussi bien par la hauteur, que par le volume, les matériaux du bâtiment, la toiture. C'est pourquoi la hauteur maximale des bâtiments à l'égout de la toiture sera limitée à 8m.

#### *Couleurs, matériaux et organisation*

Les couleurs chaudes seront privilégiées, les couleurs froides, vives et réfléchissantes étant interdites. A ce titre, les bardages métalliques sont interdits. La couverture des bâtiments devra être réalisée en tuiles, de couleur rouge ou sombre.

Un seul accès à la zone à partir de la bretelle sera permis. Le chemin d'exploitation directement derrière la mairie sera aménagé.

Les aires de stationnement seront organisées à l'intérieur de la zone ou en arrière des haies, de façon à ne pas être visibles de la voirie.

L'éclairage de la zone sera sobre, réalisée à partir de lampadaires.

## **Zone 1Aub et secteur 2**

### **Qualité paysagère**

Cette zone est directement visible de la RD 910 (dans le sens Longeville –Faulquemont) et vice versa. A vocation artisanale, les implantations doivent être perceptibles de la voie.

Toutefois, si un accès latéral à l'entreprise est nécessaire, ou si des aires de stationnement sont prévues sur les côtés, ceux-ci devront être dissimulés par une haie taillée de 2m de hauteur, de façon à :

- ne pas être visibles de la RD 910
- préservé une qualité d'ensemble de la zone

Le lotissement étant proche, il serait bon de planter un alignement d'arbres, type bouleaux le long du chemin d'accès de la zone. Cet alignement séparerait zone artisanale et pavillonnaire, mais serait également un écran par rapport à la RD 910.

### **Qualité architecturale et urbanistique**

Cette zone est insérée encore d'avantage dans le tissu urbain que la zone de loisirs. Elle n'est séparée du lotissement que par un terrain de jeux ouvert (multisport).

#### *Volume, couleurs et matériaux*

L'entreprise existante a une hauteur totale d'environ 9m, avec un habillage de crépis abricot, et un toit en tôle bleu, à deux pans. Les futures constructions devront s'apparenter à l'existant (SMVF et lotissement), aussi bien par la hauteur, que par le volume, les matériaux du bâtiment, la toiture, dans l'objectif d'une cohérence urbaine globale.

C'est pourquoi, la hauteur des implantations futures de la zone est limitée à 10m. L'emprise au sol totale maximale sera de 40% de la surface de la parcelle. Les constructions contiguës sur une même unité foncière devront être de définition volumétrique et architecturales compatibles.

Les couleurs chaudes seront seules autorisées. Les bardages métalliques seront interdits.

#### *Organisation*

A l'image de l'entreprise existante, implantée à 50m de la RD 910, les futures implantations seront implantées à plus de 50m de cette voirie.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que la façade principale. Les façades postérieures des nouvelles constructions respecteront l'alignement des façades de l'entreprise existante. Les entreprises artisanales seront distantes les unes des autres de 5m au minimum.

Les stockages seront interdits sauf bâtiments prévus à cet effet.

Les parkings seront orientés vers l'intérieur de la zone, à l'image de l'entreprise existante. Toutefois, si les besoins en places de parking nécessite des emplacements supplémentaires sur le

côté, ou si un accès latéral doit être créé, une haie de 2m devra faire écran entre cet aménagement et la RD 910.

Concernant l'éclairage, il sera composé de lampadaires, de façon à inscrire la zone dans une ambiance sobre.

Les enseignes en bordure de RD 910 sont interdites, des enseignes pouvant être installées sur les façades arrières ou latérales. Elles pourront être éclairées. Le système d'éclairage ne doit pas faire ressortir la zone outre mesure, dans un objectif d'insertion urbaine et de sécurité (proximité immédiate de la RD 910).

### *Nuisances et sécurité*

La zone étant aux abords immédiats de la RD 910, elle est totalement incluse dans le couloir de bruit de 100m, imposant une isolation phonique pour les locaux à usage de bureaux et des ateliers calmes.

Un seul accès à la zone sera permis, à partir de l'accès existant déjà.

### **Zone 1AUx b et secteur 3**

Ce secteur est particulièrement visible dans le sens Faulquemont-Longeville, car il constitue une limite visuelle.

Le sud du secteur est inclus dans un emplacement réservé, destiné aux infrastructures supplémentaires de la déviation, qui constituent en une « voie de substitution vers Tritteling ». Cette voie de substitution sera située en contrebas de la déviation de Faulquemont (cf talus sur la carte page suivante).

Les aménagements sont en cours de réalisation. Ainsi, le chemin d'accès à la ferme du Goldenholz sera supprimé. Une esquisse d'aménagement a été faite pour la zone 1Auxb (cf carte de l'esquisse d'aménagement). Toutefois, la partie de la zone située à l'Ouest de la RD 910 ne sera pas réalisée.

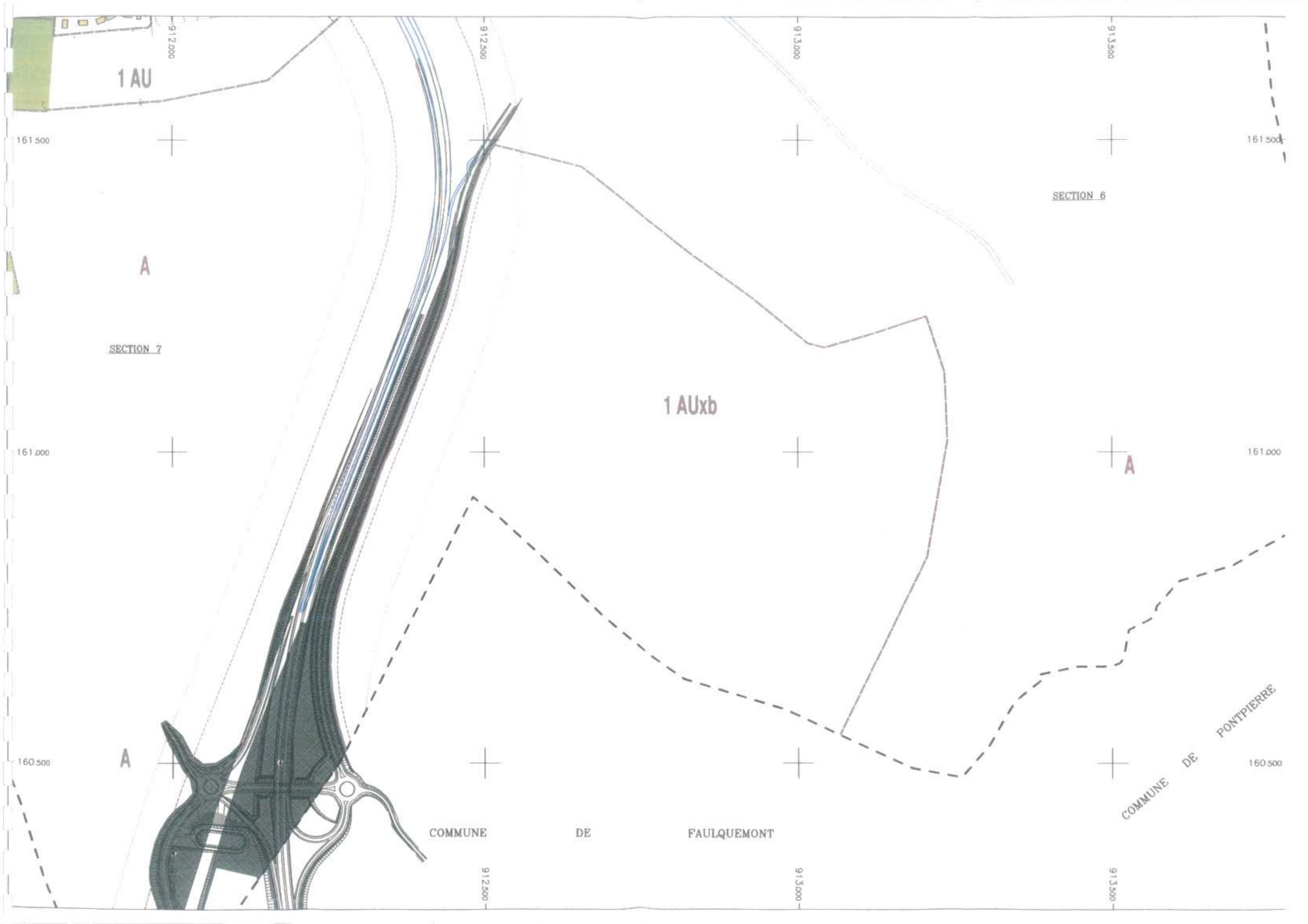
### **Qualité paysagère**

Des alignements d'arbres sont prévus le long des bretelles. Ils devront faire écran entre la voirie et les constructions de la zone.

Une étude d'entrée de ville ayant été menée également à Faulquemont, ces prescriptions seront reprises, car elles concernent la même zone d'activités économiques.

Les prescriptions paysagères concernant plusieurs points :

-aires de stationnement et accès latéraux aux entreprises : si un accès latéral à l'entreprise est nécessaire, ou si une aire de stationnement latérale est prévue, et que ces derniers sont visibles de la voie de substitution, un écran planté sera exigé (ex : haie de 2m minimum). Pour les aires de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>, des écrans plantés devront également être aménagés (alignements d'arbres...).



SECTION 6

SECTION 7

1 AUxb

1 AU

COMMUNE DE FAULQUEMONT

COMMUNE DE PONTPIERRE

161.500

161.500

161.000

161.000

160.500

160.500

912.000

912.500

913.000

913.500

912.500

913.000

913.500

A

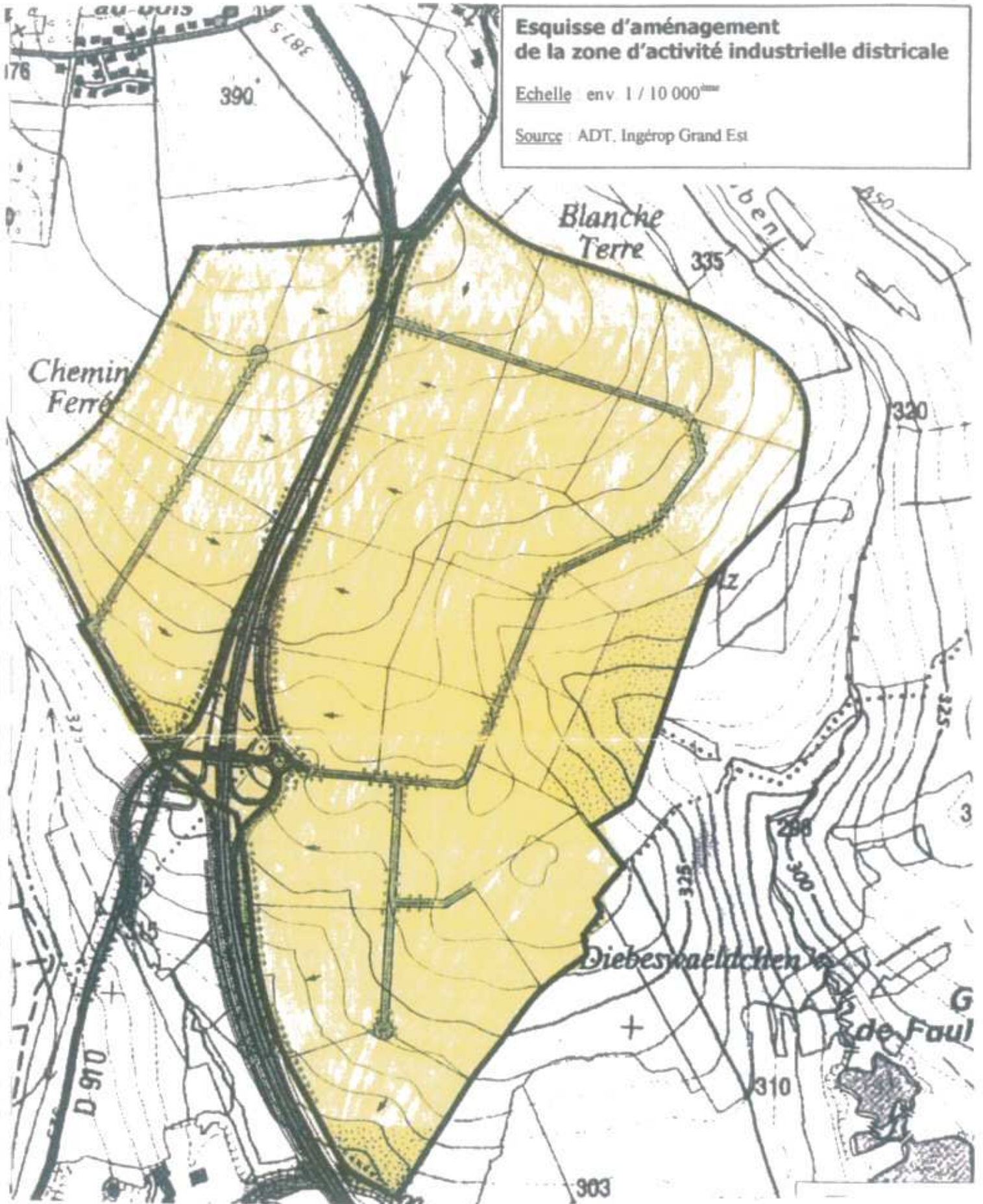
A

A

**Esquisse d'aménagement  
de la zone d'activité industrielle districale**

Echelle env 1 / 10 000<sup>ème</sup>

Source : ADT, Ingérop Grand Est



Esquisse d'aménagement de la zone  
d'activité industrielle districale sur le ban  
de Tritteling  
Echelle : 1/5000<sup>ème</sup>

1 AU

SECTION 6

SECTION 7

AUXL

COMMUNE DE FAULQUEMONT

COMMUNE DE PONTPIER



*-Espaces verts* :cette zone devant être fortement urbanisée, il est important de conserver des espaces verts : ainsi, 10% au moins de l'unité foncière devront être traités en espaces verts (arbres à haute tige). De même, l'espace situé entre le domaine public et la construction pourra être plantée d'arbres.

Dans cette logique, il peut être demandé de compenser la surface rendue imperméable par des espaces verts.

*-Aires de stockage, de dépôt à l'air libre* : les aires de stockage à l'air libre sont interdites dans les secteurs visibles de la voie de substitution ou de la déviation (hors bâtiments prévus à cet effet). Toutefois, pour celles qui sont à l'air libre (à l'intérieur de la zone), elles pourront être masquées par des plantations arbustives.

## **Qualité architecturale et urbanistique**

### *Volumes*

La zone étant destinée aux activités économiques, une hauteur de 12 m est nécessaire.

Les constructions susceptibles d'être construites sur une même unité foncière devront s'apparenter quant à leur architecture, volume...

Les enseignes seront autorisées sur les façades des entreprises, mais ne seront pas reprises par des panneaux.

### *Couleurs, matériaux et façades*

Les entreprises devront s'implanter à un minimum de 15m de l'emprise de la voie de substitution, cette distance concernant les façades arrières ou latérales des entreprises.

La façade principale sera celle donnant sur la voie de desserte interne de la zone. Elle devra également être distante au minimum de 10 m de l'alignement de la voie principale de la zone, et de 5 m des voies de desserte secondaire.

La façade arrière, ainsi que les façades latérales étant visibles de la déviation ou de la voie de substitution, seront traitées avec la même attention que la façade principale. Ainsi, on privilégiera les matériaux simples. Les couleurs mates ou neutres et les teintes chaudes seront préférées aux couleurs brillantes et réfléchissantes et aux teintes froides et vives.

En ce qui concerne l'illumination des entreprises et des enseignes, les phares projecteurs halogènes sont interdits (hors dispositifs de sécurité). En effet, la zone industrielle ne doit pas baignée dans une lumière vive, cette mesure allant également dans le sens de la sécurité, la déviation et la voie de substitution étant toutes proches (d'autant plus que la déviation surplombe la zone industrielle).

### *Organisation*

Les bâtiments devront être séparés d'au moins 5m.

Les parkings seront implantés préférentiellement à l'intérieur de la zone, de façon à ne pas être visibles de la voie de substitution. Ils donneront sur l'entrée principale du bâtiment.

Aucun stockage à ciel ouvert ne sera permis dans les secteurs visibles de la voie de substitution, un bâtiment clos devant être prévu.

Dans un souci de cohérence architecturale, les logements destinés au gardiennage devront être implantés à l'intérieur de la zone, pour ne pas être visibles de la voie de substitution.

### **Nuisances et sécurité**

L'accès aux entreprises implantées le long de la bretelle se fera par la voie de desserte interne, les accès sur la bretelle étant proscrits.

La zone est en partie exposée au bruit généré par le trafic de la RD 910. Les prescriptions d'isolation acoustique porteront sur les locaux à usage de bureaux qui s'implanteront dans le couloir des 100m juxtaposant la RD 910. Les logements destinés au gardiennage seront soumis aux mêmes dispositions.

Etude d'entrée de ville  
suivant  
l'amendement Dupont

Analyse de l'état initial

Propositions d'aménagement

**RD 910**

Annexé au rapport de présentation

## Contexte de l'étude

L'objet de cette étude porte sur l'urbanisation future des trois zones :

- Une zone 1 AUe à Redlach
- Une zone 1AUB à Redlach
- Une zone 1AUxb, au sud du ban communal.

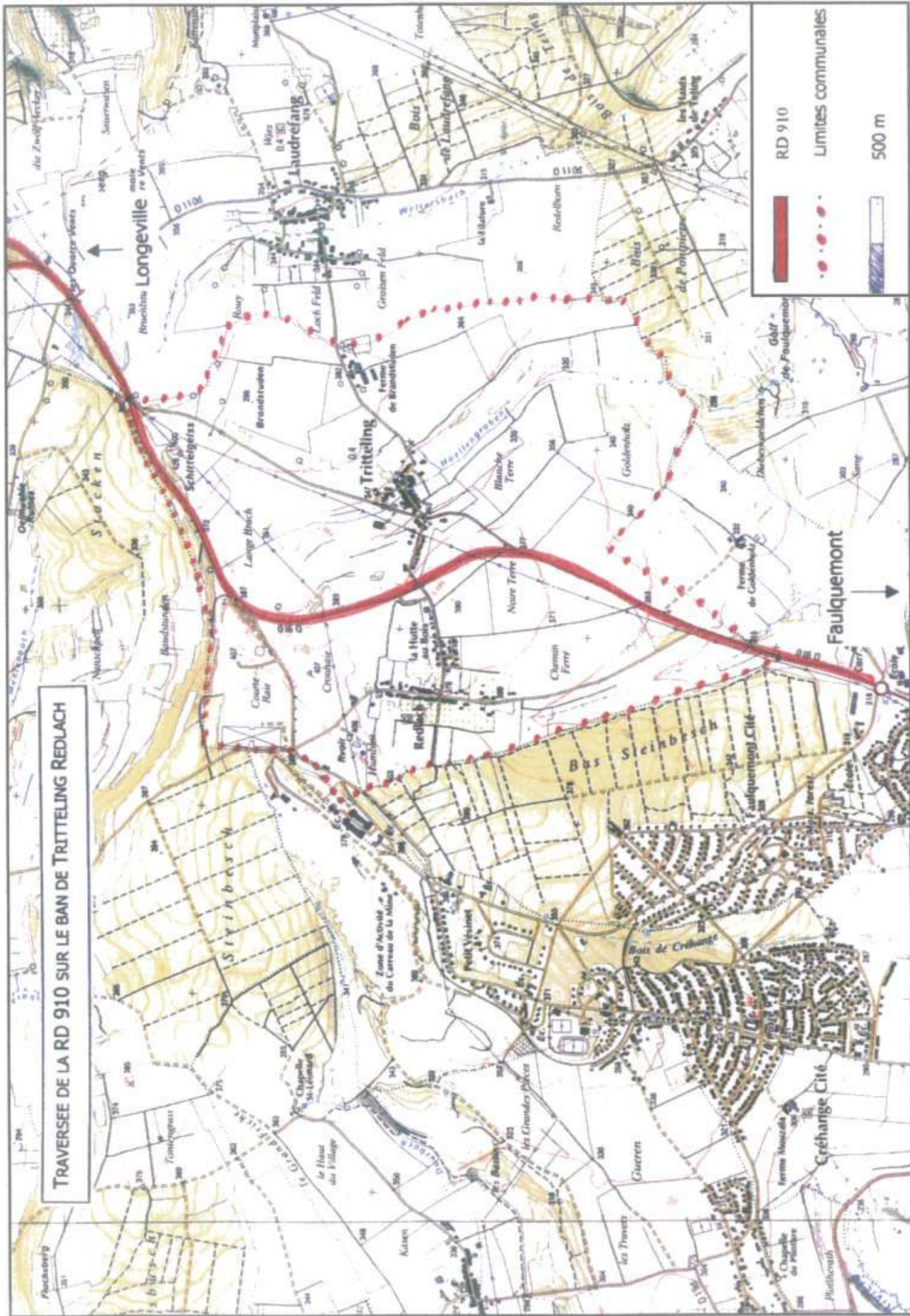
Ces zones sont concernées par les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (art. 52 de la loi Barnier du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement), dit « Amendement Dupont ».

L'objectif de cette étude est d'engager une réflexion préalable au projet d'urbanisation, de façon à aboutir à un projet urbain de qualité, dont la traduction sera retranscrite dans le PLU de Tritteling-Redlach, en cours de révision.

Ainsi, trois étapes seront nécessaires à cette étude :

- description et analyse de l'état initial des sites concernés : structures urbaine et paysagère, vues et perceptions, éléments de qualité, atouts, problèmes et enjeux
- propositions d'aménagement et définition de principes répondant aux critères de l'amendement Dupont (critères de sécurité, de nuisances, de qualité architecturale, de qualité urbanistique, de qualité paysagère)
- Enfin, ces propositions seront traduites dans le règlement du PLU en cours de révision

TRAVERSEE DE LA RD 910 SUR LE BAN DE TRITTELING REDLACH



RD 910

Limites communales

500 m

# I. Analyse de l'état initial des sites

## A. Situation

L'étude porte sur trois sites d'urbanisation future de la commune de Tritteling-Redlach, située sur le plateau calcaire, qui entoure la dépression gréseuse du Warndt.

Ces trois zones de vocations différentes sont affectées par la marge de recul de 75 m imposée par le classement de la RD 910 en voie à grande circulation. Ces secteurs sont les suivants :

- Secteur 1 : il appartient à la zone 1AUe, située le long de la première bretelle de la RD 910, entre Redlach et Tritteling. Cette zone est destinée aux équipements publics et aux aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Secteur 2 : il appartient à la zone 1AUb, entre Redlach et Tritteling, destinée à l'artisanat.
- Secteur 3 : il appartient à la zone 1AUxb, au S du ban communal, destinée à l'extension du parc économique de Faulquemont, qui jouxte la zone. Il se situe aux lieudits « Kleinwiese » et « Goldenholz ».

## B. Analyse paysagère et analyse des perceptions

La RD 910, voie verte, relie Longeville les St Avoird (dans le Warndt) à Faulquemont (sur le plateau calcaire). Après la côte des quatre vents, elle entre sur le ban de Tritteling, et le traverse sur une longueur d'environ 4,2 Km.

C'est également après cette côte que la RD 910 passe de 2 voies à 2x2 voies, jusqu'au sud du ban de Tritteling.

Sa trajectoire sur le ban est la suivante :

- elle longe la forêt du Stocken, sur le premier kilomètre du ban de Tritteling, avec une direction NEE-SOO
- puis au droit de la butte du lieudit « Courte haie », elle se courbe et adopte une direction NON –SSE.
- elle traverse et divise le tissu urbain de Tritteling-Redlach . Les zones 1AUe et 1AUb sont concernées.
- Puis, elle prend une direction rectiligne NNE – SSO jusqu'à Faulquemont, et longe la zone 1AUx, sur environ 1,8 Km.

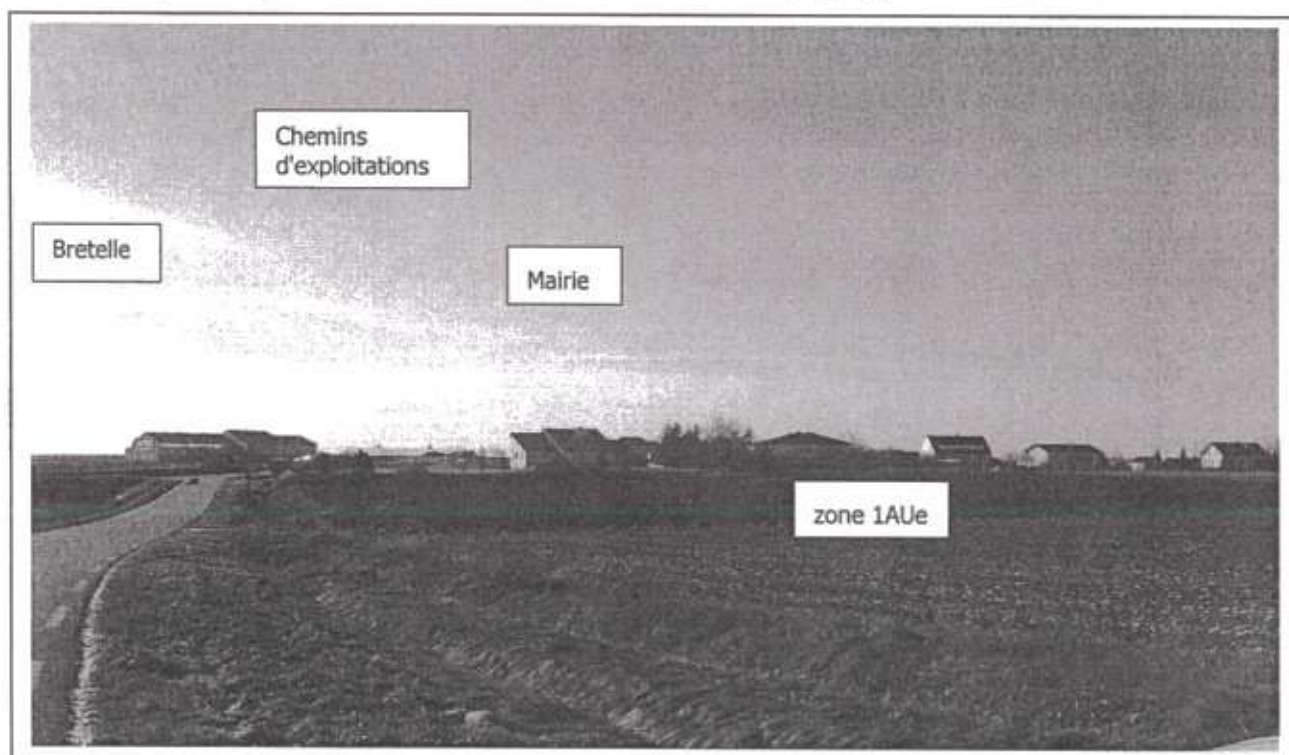
Le paysage du ban de Tritteling étant majoritairement ouvert, la RD 910 est très largement visible au droit des secteurs considérés.

## Secteurs 1 et 2

Les zones 1AUe et 1AUb font partie du tissu urbain de Tritteling-Redlach.  
Leur situation par rapport à la RD 910 et la perception sont toutefois différentes.

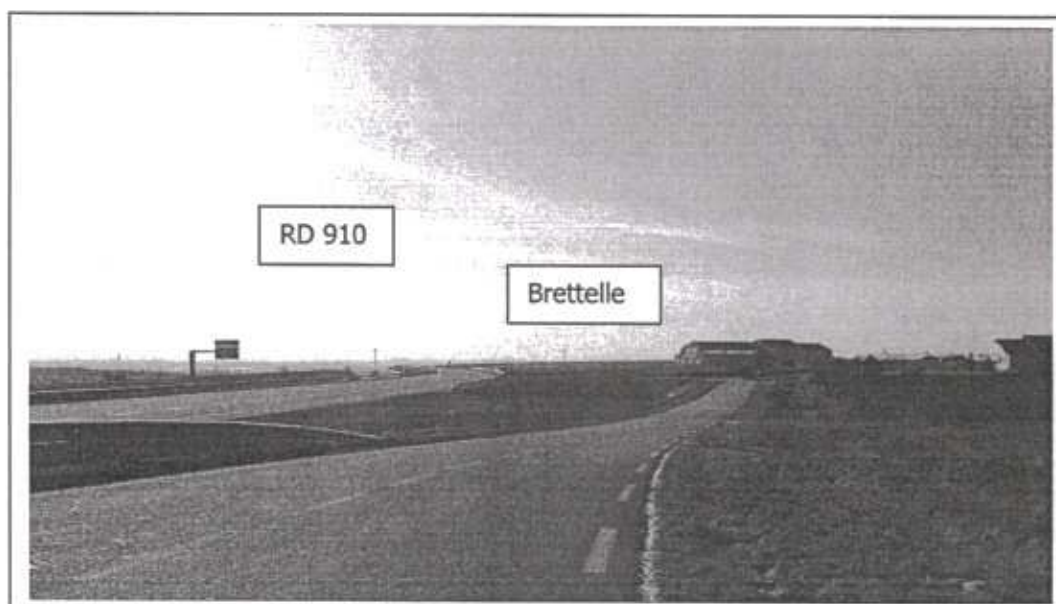
### Secteur 1

Il longe la bretelle de sortie de la RD 910 sur une longueur de 120 m et est délimité au nord et au sud par deux chemins d'exploitation. La zone est occupée par une prairie retournée.  
Toutefois, la RD 910 (sens Longeville – Faulquemont) est directement visible de la zone, car la voirie la surplombe (talus de 2 m environ) et aucun élément paysager ne les sépare.



P1 : Zone 1AUe et bretelle de la RD 910

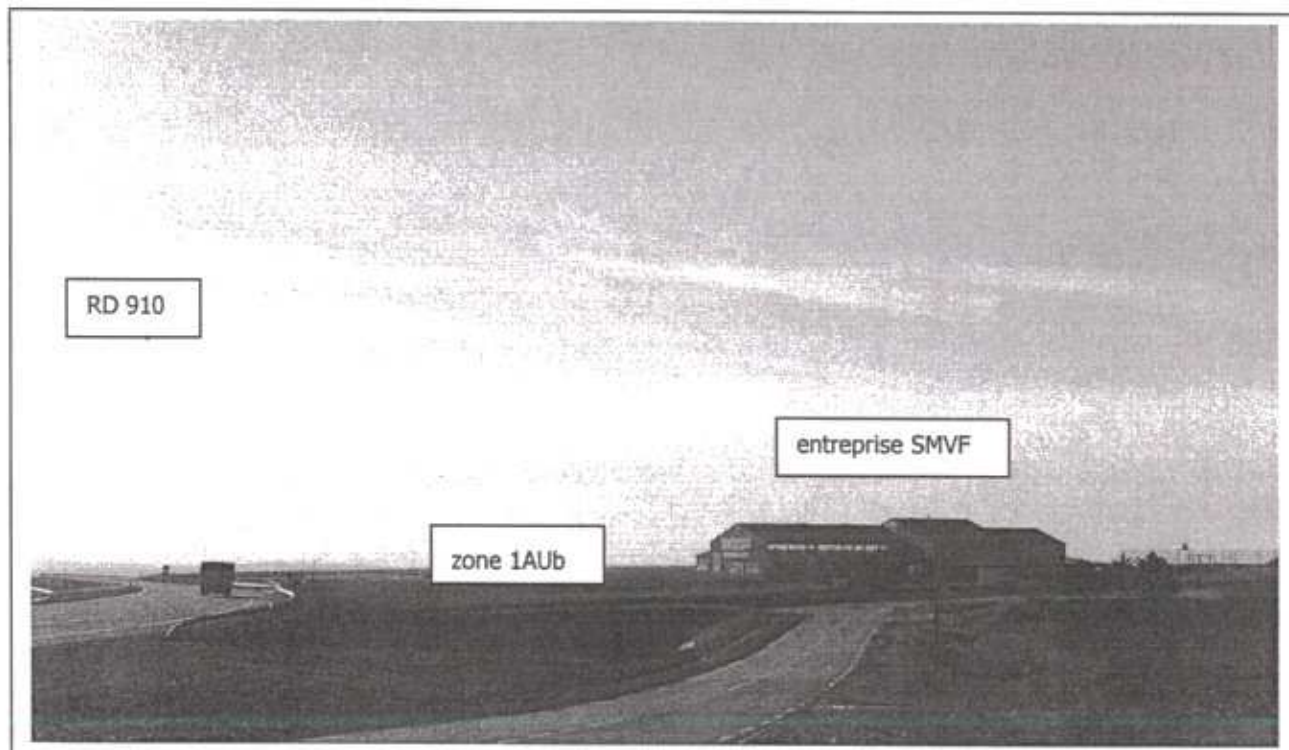
P2 : Zone 1AUe et proximité de la RD 910



## Secteur 2

La zone 1Aub longe directement la RD 910 sur environ 170 m. RD 910 et zone 1Aub sont à la même altitude.

Occupée en majeure partie par la prairie, la zone accueille une entreprise de vérandas (SMVF), directement visible de la voirie (et vice versa). Aucun élément paysager ne sépare la RD 910 de cette zone.



P3 : Zone 1Aub et RD 910

## Secteur 3

Il adopte la même pente que la RD 910, et très peu d'éléments paysagers le sépare de la voirie. La zone est actuellement occupée par des prairies et un petit massif forestier (le Goldenholz).

La perception est différente selon le sens de circulation :

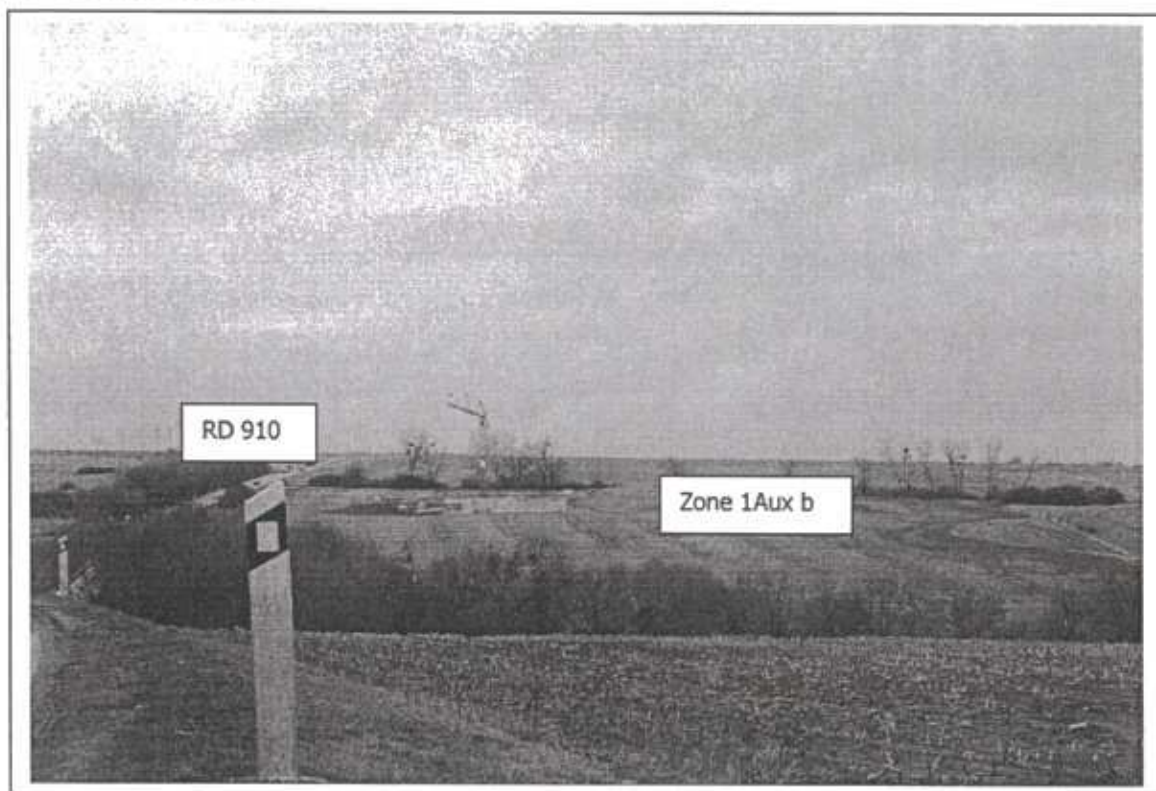
- sens Longeville – Faulquemont : de part et d'autre du tissu urbain de Tritteling et jusqu'à mi-hauteur de la zone 1A, les 2x2 voies sont d'altitude différentes, celles allant dans le sens Longeville – Faulquemont étant plus hautes que celles dans le sens Faulquemont – Longeville. Une rambarde sépare les voies et amenuise la vision que l'on peut avoir de la zone 1Aub dans ce sens.

- C'est dans le sens Faulquemont – Longeville que la perception est la plus marquée.

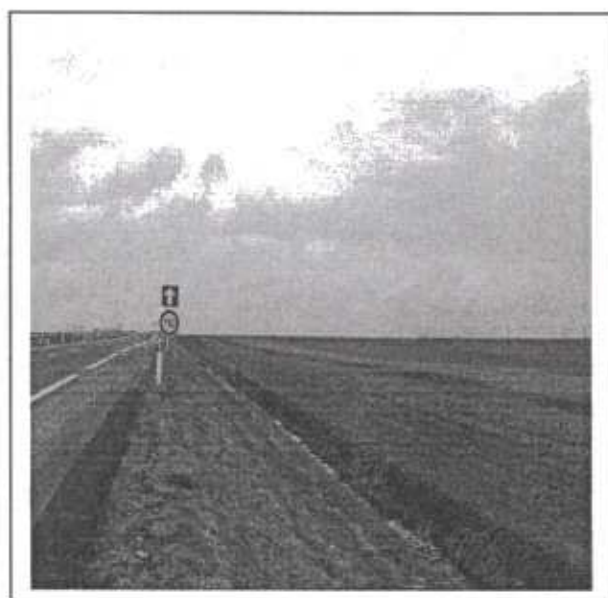
En effet, cette zone est partagée entre le plateau et les pentes de la colline du Goldenholz. Ainsi, en sortant de Faulquemont, la RD 910 monte vers le plateau calcaire, la zone 1Aub constituant la limite visuelle.

Une infime partie de la zone n'est pas visible de la Rd 910, la ripisylve arbustive d'un ruisseau faisant écran.

En montant vers le plateau, quelques arbres longe la RD 910 et constituent de bons écrans visuels, mais très vite, plus aucun élément paysager ne sépare voirie et prairie : le paysage est ouvert et la zone directement visible.



P 4 : Perception de la zone 1AUxb à la sortie de l'agglomération de Faulquemont



P 5 : Perception de la zone 1AUxb à partir du chemin P 6 : zone 1AUxb sur le plateau (RD 910) de la ferme du Goldenholz

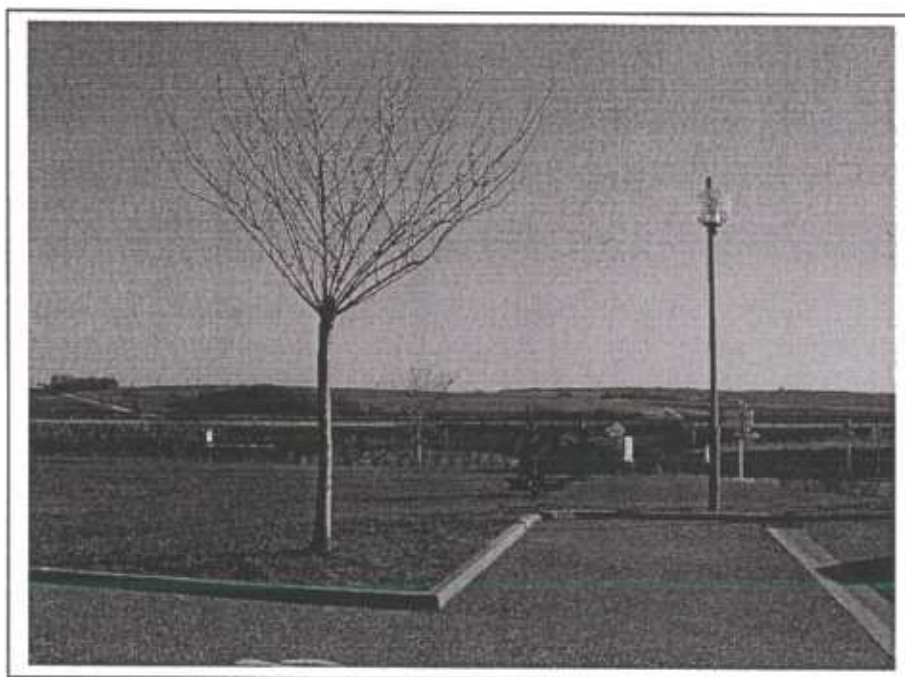
## **C. Analyse urbanistique et accessibilité des zones**

La grande majorité des zones est encore à l'état naturel, dépourvues de bâtiments.

### **Zones 1AUe et 1AUb**

La RD 910 traverse le tissu urbain de Tritteling-Redlach (zone U), en surplombant les maisons implantées de part et d'autre. Deux ponts correspondant aux 2x2 voies traverse le tissu.

Le passage de la RD 910 a changé le paysage et a rompu la perception. Ainsi, Tritteling n'est plus visible à partir de Redlach.



P 7 : Perception de la RD 910 à partir du parking de la mairie  
(Tritteling, en contre bas de la voirie n'est plus visible)

La RD 910b, axe communal principal, passant en dessous de la RD 910 permet de relier les deux entités urbaines.

Si le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) impose une distance de 30 m de part et d'autre de la RD 910, aucun mur anti-bruit ou élément paysager ne sépare la RD 910 du tissu urbain dans le sens Longeville - Faulquemont.

L'urbanisation le long de la RD 910b s'est faite de deux façons :

- alignement de pavillons, avec une distance imposée par le règlement du PLU de 10 m par rapport à la RD 910b. D'une hauteur maximale de 6m (à l'égout de la toiture), leurs toits sont à deux pans, orientés vers la RD 910b. La plupart des pavillons sont entourés d'éléments verts. Cette forme d'urbanisation est majoritaire, et se retrouve aussi bien à Redlach qu'à Tritteling.
- Lotissements à Redlach, faisant face aux pavillons alignés. Ces maisons doivent respecter les règles de hauteur des maisons environnantes et devront s'intégrer à leur environnement. Les habitations du second lotissement, en cours de réalisation, seront situées à une centaine de mètres de la RD 910, dont elles seront séparées par la zone artisanale.

La zone 1AUe est accessible par la bretelle longeant la RD 910 et allant vers Tritteling-Redlach. Elle est délimitée par deux amorces de chemins d'exploitation. Son aménagement interne reste à faire.

La zone 1AUb est accessible par la RD 910b et par un chemin d'exploitation, goudronné au droit de l'entreprise de vérandas existante (SMVF), puis se transformant en chemin de terre, plus ou moins visible dans la prairie.

L'aménagement du chemin existant reste également à faire.

### **Zone 1AUxb**

La zone AUxb au S de la commune est actuellement accessible par un chemin d'exploitation au nord de la zone, à partir de Tritteling, ainsi que par un chemin privé menant à la ferme de Goldenholz au sud de la zone.

Cette zone étant une zone d'extension de la zone de Faulquemont, un aménagement interne est prévu, couplé à des infrastructures complémentaires à la RD 910 qui desserviront cette zone.

## **D. Servitudes et Contraintes d'aménagement**

### **Contraintes liées aux Servitudes d'Utilité Publiques**

La commune de Tritteling Redlach est concernée par plusieurs SUP (Servitudes d'Utilité Publiques).

La zone 1AUxb est assujettie à deux SUP :

- servitude I4, identifiée comme étant une ligne nue EDF-GDF aérienne, de 20 Kv. Cette ligne traverse la zone au droit du lieudit « Haferfeld », selon le schéma ci-après. Les prescriptions afférentes à cette ligne sont les suivantes :
  - 3.50 m entre les conducteurs et les parties les plus saillantes des bâtiments.
  - En cas de création de voies ouvertes à la circulation publique, il est nécessaire de ménager une hauteur disponible entre la chaussée et le conducteur le plus bas au moins égale à 8 m
  - En cas de travaux, il faut respecter une distance minimale de 5m entre les lignes électriques et les éléments nécessaires aux travaux.
- servitude PT3, identifiée comme étant un réseau des PTT (câble régional n° RG. 57.94001). Il longe la RD 910 dans la zone 1AUx. Les prescriptions relatives à cette servitude sont les suivantes :
  - zone non aedificandi de 1.50m de part et d'autre du câble. Cette prescription n'a aucune incidence sur la zone, puisqu'un emplacement réservé, destiné à une bretelle et un rond point, longe la zone.

### **Contraintes liées aux emplacements réservés**

La zone 1AUx au sud du ban de Tritteling-Redlach est frappée par un emplacement réservé de 8,6 Ha, destiné aux infrastructures complémentaires de la RD 910. Le couloir destiné à ces infrastructures est large de 25 à 150m du NE au SO de la zone.

Ainsi, seul un couloir de 50 à 60m est encore concerné par la marge de recul, le sud de la zone étant consacré aux infrastructures.

La ripisylve du ruisseau passant à l'extrême S de la zone serait à conserver, car ces arbres jouent le rôle d'un écran dans la montée de Faulquemont vers Tritteling.

### **Prescriptions du Conseil Général**

Un recul de 20 m est à respecter par rapport à la RD 910c pour la zone 1AUe. Ce recul est de 15 m par rapport à l'emprise de la voie de substitution pour la zone 1aUxb.

### **Contraintes liées aux nuisances**

Nuisances acoustiques

Les zones concernées sont bordées par la RD 910, qui sur le ban de Tritteling-Redlach est à 2x2 voies. Il s'agit donc d'un axe routier important, puisqu'il supporte plus de 7 900 véhicules par jour,

poids lourds compris. Le pourcentage de poids lourds y dépasse 15%, ce qui est supérieur à la norme (entre 10 et 15%).

Le nombre de véhicules est appelé à augmenter, car la RD 910 passera prochainement à 2x2 voies à Longeville et à Faulquemont.

Cette circulation entraîne toute une série de nuisances, notamment acoustiques.

Les nuisances phoniques générées par le trafic doivent être prises en compte dans l'aménagement des zones. La RD 910, classée en catégorie 3, conformément aux textes législatifs en vigueur (notamment l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29-07-1999), délimite un couloir de bruit de 100 m de large de part et d'autre de la voie. Ce couloir de bruit impose des prescriptions d'isolation phonique en matière d'occupation et d'utilisation du sol. Ainsi, les constructions suivantes sont visées par ces prescriptions :

- les habitations
- les locaux d'enseignement, ainsi que salles à manger et salles polyvalentes de ces établissements
- les salles de musique
- les bibliothèques et CDI
- les locaux d'activités pratique
- les ateliers calmes et salles de repos
- les locaux médicaux, de santé et d'action sociale
- les locaux administratifs
- les locaux d'hébergement (tourisme)

Aussi, le Conseil général de Moselle a-t-il prévu l'installation de murs anti-bruit au droit de la traversée de Tritteling-Redlach, dans le sens Faulquemont – St Avold. Ces murs (écrans réfléchissants non absorbant) d'une longueur de 500m et d'une hauteur de 3m, devraient être en bois. Les travaux sont prévus pour l'été 2002.

D'autres aménagements pourraient être mis en place (merlons, alignements d'arbres...) afin de réduire les nuisances phoniques.

#### Pollution de l'air et de l'eau

La pollution de l'air entraînée par cette circulation devrait être atténuée, car la RD 910 traverse un milieu ouvert de Tritteling à Faulquemont.

Sur la partie à 2x2 voies, trois bassins d'orages ont été installés par le Conseil Général. L'eau traitée par décantation et déshuilage est rejetée en milieu naturel (fossés).

## Deuxième partie : les propositions d'aménagement

Les propositions d'aménagement doivent assurer la prise en compte de quatre points :

- la qualité paysagère
- la qualité architecturale et urbanistique
- les nuisances
- la sécurité

Les propositions aborderont chaque zone tour à tour.

De façon générale, les sites sont tous inscrits dans un paysage ouvert soumis aux vents. Les secteurs concernés sont directement visibles de la RD 910 (et vice versa).

Il paraît essentiel au minimum d'implanter des alignements d'arbres, de façon à séparer les constructions et équipements des zones de la RD 910,

- pour une meilleure qualité paysagère
- pour une meilleure qualité phonique
- pour une protection contre le vent

Des essences de gamme locale ou régionale seront utilisées, les conifères ainsi que tout végétal à feuillage pourpre ou panaché étant proscrit.

### **Zone 1AUe et secteur 1**

Cette zone est très proche du tissu urbain et y sera intégrée une fois urbanisée.

#### **Qualité paysagère**

La zone est directement visible de la RD 910 dans le sens Longeville – Faulquemont. Cette dernière surplombe la future zone de loisirs. Elle en est séparée par la bretelle de Tritteling (RD 910 c).

Ainsi, de manière à séparer la zone de la bretelle, des haies taillées d'une hauteur de 2m ou un alignement d'arbres pourront être plantés. Un alignement d'arbres de taille moyenne pourra également être prévu de l'autre côté de la bretelle, côté RD 910 (type bouleaux). Ces mesures vont également dans le sens d'une plus grande sécurité .

Un alignement d'arbres (type bouleaux) pourra éventuellement séparer la zone de l'arrière des habitations de la rue de la Hutte aux bois.

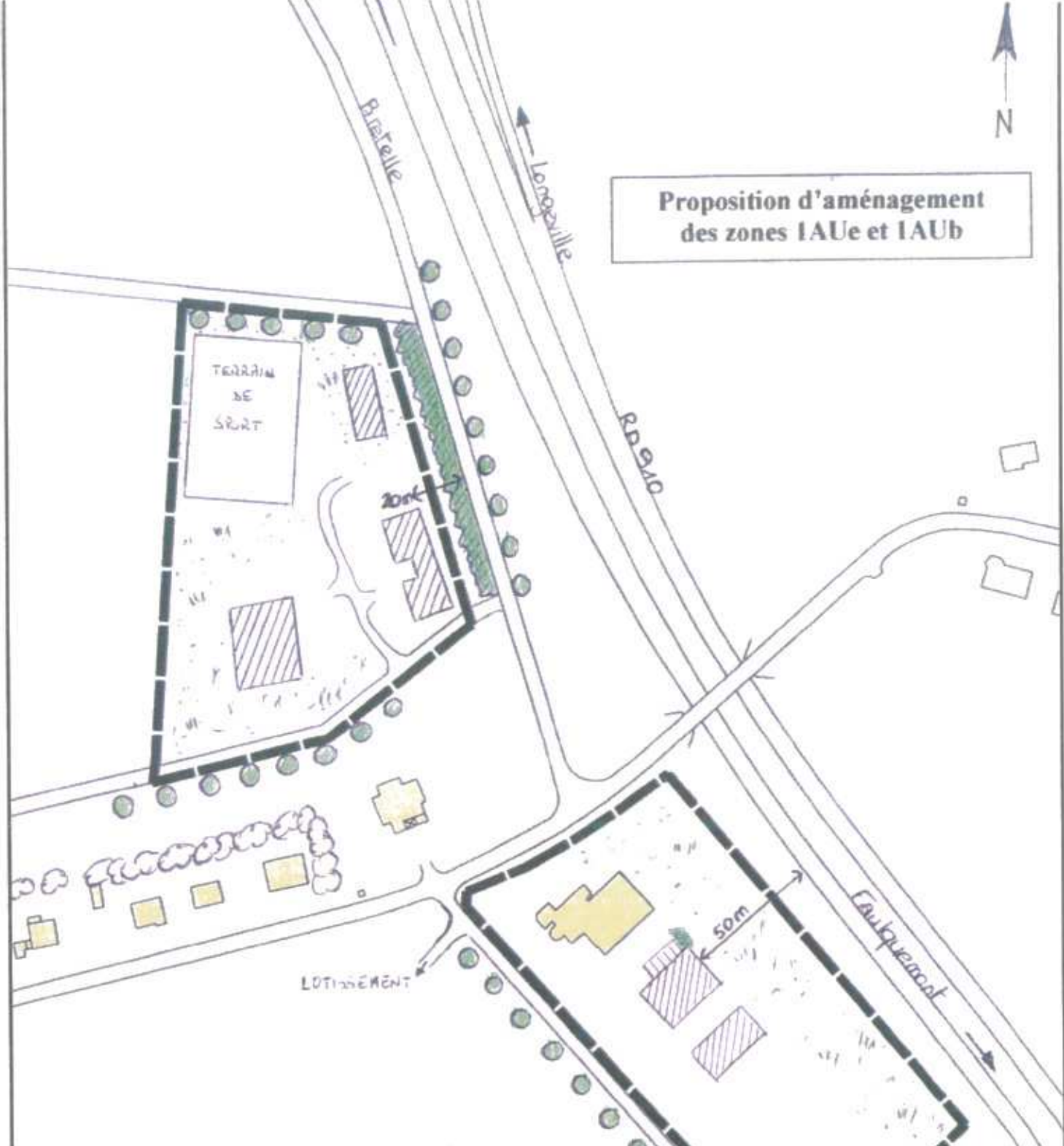
#### **Sécurité, nuisances**








Cette zone accueillera des enfants, et le danger est double :

- la bretelle de Tritteling longe le site
- à peine plus loin, après un talus dégagé, on retrouve la RD 910. Aucune rambarde ne la sépare du talus.



**Proposition d'aménagement  
des zones IAUE et IAUb**



-  Zones concernées
-  Bâti existant
-  Aménagement proposé
-  Végétation existante
-  Prairies existantes / à créer
-  Haie à planter
-  Alignement d'arbres à créer

100 m 

Ces deux axes de circulation sont ainsi directement franchissables. C'est pourquoi, il est bon d'implanter une double barrière verte, afin de séparer au maximum le site des voiries.

Toutefois, la commune souhaiterait l'implantation d'un mur anti-bruit le long de la RD 910, au droit de la traversée du tissu urbain, ou tout au moins la mise en place d'un grillage ou d'une rambarde le long de la RD 910 à proximité du site.

A défaut de mur anti-bruit, les coupures vertes contribueront à l'amointrissement des nuisances phoniques.

La zone est totalement incluse dans le couloir de bruit de 100m, imposant une isolation phonique pour les bâtiments d'activité pratique, les locaux calmes ; ces prescriptions devront être prises en compte dans l'aménagement de la zone (double vitrage par exemple).

C'est pourquoi, il est proposé d'implanter les bâtiments type salle des fêtes aux abords de la bretelle, de façon à faire écran acoustique aux aires de jeux implantées à l'arrière.

### **Qualité architecturale et urbanistique**

La zone devant être incluse de par sa localisation dans le tissu urbain de Tritteling – Redlach, une attention particulière sera portée à l'aspect des bâtiments. Cette zone de loisirs est destinée à accueillir des équipements type salles des fêtes, terrains de jeux, vestiaires.

La zone 1AUe est implantée à 10m de la RD 910 c. Le Porté à Connaissance émis par le Conseil Général prescrit une distance minimale de 20 m par rapport à la RD 910 c. C'est pourquoi les bâtiments ne pourront s'implanter qu'à une distance minimale de 20 m de la RD 910c.

#### *Les volumes*

Les habitations et la mairie proches, ne dépassant pas les 300m<sup>2</sup> d'emprise, l'emprise de la salle des fêtes, des vestiaires ou d'une salle de sports couverte ne pourra être de plus de 750 m<sup>2</sup> (soit 2,5 fois le volume des constructions existantes), de manière à s'intégrer au tissu urbain.

De plus, les futures constructions devront s'apparenter à l'existant, aussi bien par la hauteur, que par le volume, les matériaux du bâtiment, la toiture. C'est pourquoi la hauteur maximale des bâtiments à l'égout de la toiture sera limitée à 8m.

#### *Couleurs, matériaux et organisation*

Les couleurs chaudes seront privilégiées, les couleurs froides, vives et réfléchissantes étant interdites. A ce titre, les bardages métalliques sont interdits. La couverture des bâtiments devra être réalisée en tuiles, de couleur rouge ou sombre.

Un seul accès à la zone à partir de la bretelle sera permis. Le chemin d'exploitation directement derrière la mairie sera aménagé.

Les aires de stationnement seront organisées à l'intérieur de la zone ou en arrière des haies, de façon à ne pas être visibles de la voirie.

L'éclairage de la zone sera sobre, réalisée à partir de lampadaires.

## **Zone 1Aub et secteur 2**

### **Qualité paysagère**

Cette zone est directement visible de la RD 910 (dans le sens Longeville –Faulquemont) et vice versa. A vocation artisanale, les implantations doivent être perceptibles de la voie.

Toutefois, si un accès latéral à l'entreprise est nécessaire, ou si des aires de stationnement sont prévues sur les côtés, ceux-ci devront être dissimulés par une haie taillée de 2m de hauteur, de façon à :

- ne pas être visibles de la RD 910
- préserver une qualité d'ensemble de la zone

Le lotissement étant proche, il serait bon de planter un alignement d'arbres, type bouleaux le long du chemin d'accès de la zone. Cet alignement séparerait zone artisanale et pavillonnaire, mais serait également un écran par rapport à la RD 910.

### **Qualité architecturale et urbanistique**

Cette zone est insérée encore d'avantage dans le tissu urbain que la zone de loisirs. Elle n'est séparée du lotissement que par un terrain de jeux ouvert (multisport).

#### *Volume, couleurs et matériaux*

L'entreprise existante a une hauteur totale d'environ 9m, avec un habillage de crépis abricot, et un toit en tôle bleu, à deux pans. Les futures constructions devront s'apparenter à l'existant (SMVF et lotissement), aussi bien par la hauteur, que par le volume, les matériaux du bâtiment, la toiture, dans l'objectif d'une cohérence urbaine globale.

C'est pourquoi, la hauteur des implantations futures de la zone est limitée à 10m. L'emprise au sol totale maximale sera de 40% de la surface de la parcelle. Les constructions contiguës sur une même unité foncière devront être de définition volumétrique et architecturales compatibles.

Les couleurs chaudes seront seules autorisées. Les bardages métalliques seront interdits.

#### *Organisation*

A l'image de l'entreprise existante, implantée à 50m de la RD 910, les futures implantations seront implantées à plus de 50m de cette voirie.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que la façade principale. Les façades postérieures des nouvelles constructions respecteront l'alignement des façades de l'entreprise existante. Les entreprises artisanales seront distantes les unes des autres de 5m au minimum.

Les stockages seront interdits sauf bâtiments prévus à cet effet.

Les parkings seront orientés vers l'intérieur de la zone, à l'image de l'entreprise existante. Toutefois, si les besoins en places de parking nécessitent des emplacements supplémentaires sur le côté, ou si un accès latéral doit être créé, une haie de 2m devra faire écran entre cet aménagement et la RD 910.

Concernant l'éclairage, il sera composé de lampadaires, de façon à inscrire la zone dans une ambiance sobre.

Les enseignes en bordure de RD 910 sont interdites, des enseignes pouvant être installées sur les façades arrières ou latérales. Elles pourront être éclairées. Le système d'éclairage ne doit pas faire ressortir la zone outre mesure, dans un objectif d'insertion urbaine et de sécurité (proximité immédiate de la RD 910).

### *Nuisances et sécurité*

La zone étant aux abords immédiats de la RD 910, elle est totalement incluse dans le couloir de bruit de 100m, imposant une isolation phonique pour les locaux à usage de bureaux et des ateliers calmes.

Un seul accès à la zone sera permis, à partir de l'accès existant déjà.

### **Zone 1AUX et secteur 3**

Ce secteur est particulièrement visible dans le sens Faulquemont-Longeville, car il constitue une limite visuelle.

Le sud du secteur est inclus dans un emplacement réservé, destiné aux infrastructures supplémentaires de la déviation, qui constituent en une « voie de substitution vers Tritteling ». Cette voie de substitution sera située en contrebas de la déviation de Faulquemont (cf talus sur la carte page suivante).

Les aménagements sont en cours de réalisation. Ainsi, le chemin d'accès à la ferme du Goldenholz sera supprimé. Une esquisse d'aménagement a été faite pour la zone 1Auxb (cf carte de l'esquisse d'aménagement). Toutefois, la partie de la zone située à l'Ouest de la RD 910 ne sera pas réalisée.

### **Qualité paysagère**

Des alignements d'arbres sont prévus le long des bretelles. Ils devront faire écran entre la voirie et les constructions de la zone.

Une étude d'entrée de ville ayant été menée également à Faulquemont, ces prescriptions seront reprises, car elles concernent la même zone d'activités économiques.

Les prescriptions paysagères concernant plusieurs points :

- aires de stationnement et accès latéraux aux entreprises : si un accès latéral à l'entreprise est nécessaire, ou si une aire de stationnement latérale est prévue, et que ces derniers sont visibles de la voie de substitution, un écran planté sera exigé (ex : haie de 2m minimum). Pour les aires de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>, des écrans plantés devront également être aménagés (alignements d'arbres...).

- Espaces verts : cette zone devant être fortement urbanisée, il est important de conserver des espaces verts : ainsi, 10% au moins de l'unité foncière devront être traités en espaces verts (arbres à haute tige). De même, l'espace situé entre le domaine public et la construction pourra être plantée d'arbres.  
Dans cette logique, il peut être demandé de compenser la surface rendue imperméable par des espaces verts.
- Aires de stockage, de dépôt à l'air libre : les aires de stockage à l'air libre sont interdites dans les secteurs visibles de la voie de substitution ou de la déviation (hors bâtiments prévus à cet effet). Toutefois, pour celles qui sont à l'air libre (à l'intérieur de la zone), elles pourront être masquées par des plantations arbustives.

## Qualité architecturale et urbanistique

### *Volumes*

La zone étant destinée aux activités économiques, une hauteur de 12 m est nécessaire. Les constructions susceptibles d'être construites sur une même unité foncière devront s'apparenter quant à leur architecture, volume...  
Les enseignes seront autorisées sur les façades des entreprises, mais ne seront pas reprises par des panneaux.

### *Couleurs, matériaux et façades*

Les entreprises devront s'implanter à un minimum de 15m de l'emprise de la voie de substitution, cette distance concernant les façades arrières ou latérales des entreprises.

La façade principale sera celle donnant sur la voie de desserte interne de la zone. Elle devra également être distante au minimum de 10 m de l'alignement de la voie principale de la zone, et de 5 m des voies de desserte secondaire.

La façade arrière, ainsi que les façades latérales étant visibles de la déviation ou de la voie de substitution, seront traitées avec la même attention que la façade principale. Ainsi, on privilégiera les matériaux simples. Les couleurs mates ou neutres et les teintes chaudes seront préférées aux couleurs brillantes et réfléchissantes et aux teintes froides et vives.

En ce qui concerne l'illumination des entreprises et des enseignes, les phares projecteurs halogènes sont interdits (hors dispositifs de sécurité). En effet, la zone industrielle ne doit pas baignée dans une lumière vive, cette mesure allant également dans le sens de la sécurité, la déviation et la voie de substitution étant toutes proches (d'autant plus que la déviation surplombe la zone industrielle).

### *Organisation*

Les bâtiments devront être séparés d'au moins 5m.  
Les parkings seront implantés préférentiellement à l'intérieur de la zone, de façon à ne pas être visibles de la voie de substitution. Ils donneront sur l'entrée principale du bâtiment.

Aucun stockage à ciel ouvert ne sera permis dans les secteurs visibles de la voie de substitution, un bâtiment clos devant être prévu.

Dans un souci de cohérence architecturale, les logements destinés au gardiennage devront être implantés à l'intérieur de la zone, pour ne pas être visibles de la voie de substitution.

### **Nuisances et sécurité**

L'accès aux entreprises implantées le long de la bretelle se fera par la voie de desserte interne, les accès sur la bretelle étant proscrits.

La zone est en partie exposée au bruit généré par le trafic de la RD 910. Les prescriptions d'isolation acoustique porteront sur les locaux à usage de bureaux qui s'implanteront dans le couloir des 100m juxtaposant la RD 910. Les logements destinés au gardiennage seront soumis aux mêmes dispositions.