

Commune de TROISFONTAINES

1. Rapport de présentation Du Plan Local d'Urbanisme



Dossier approuvé vu pour être annexé à
la délibération du Conseil Municipal du : 12/10/2015

Le Maire

SOMMAIRE

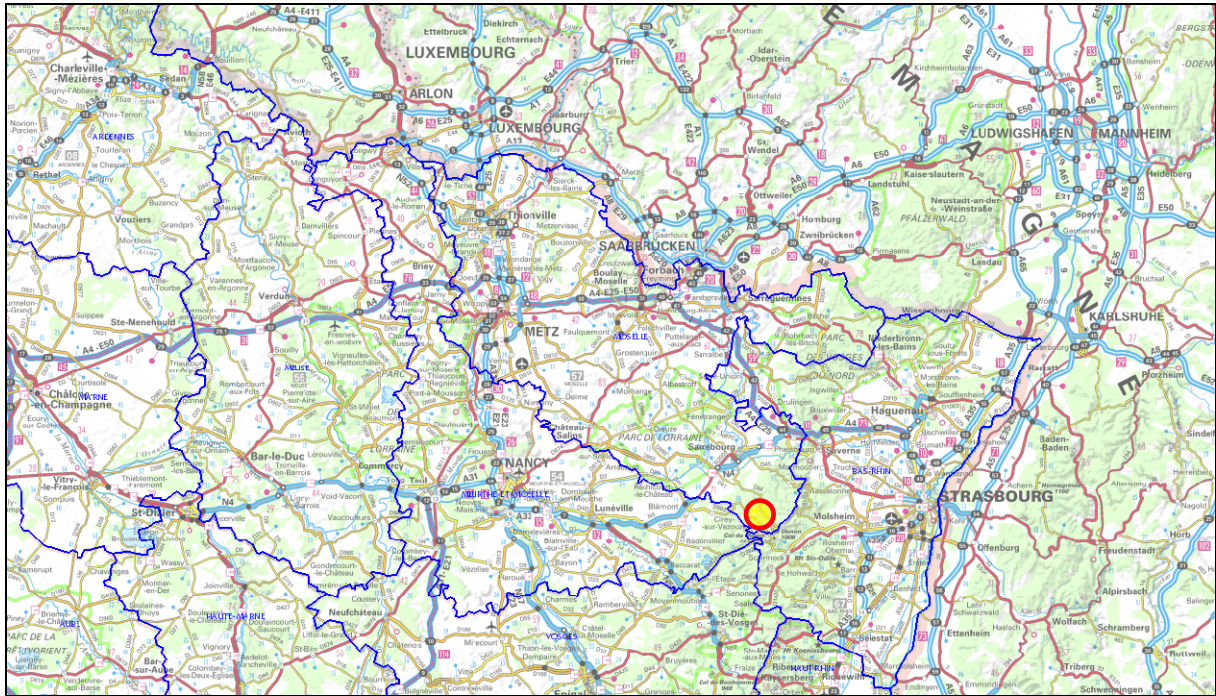
CONTEXTE GENERAL	7
I.ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE.....	11
1. Données démographiques.....	11
1.1. L'évolution démographique globale et ses facteurs	11
1.2. La structure par âge et le vieillissement de la population.....	12
2. Logement et habitat	14
2.1. Evolution et composition du parc de logements	14
2.2. La taille des ménages	14
2.3. La typologie des logements	15
2.4. Statut d'occupation des résidences principales	15
2.5. Epoque d'achèvement des logements	16
2.6. Evolution de la construction	17
3. Activités.....	17
3.1. La population active.....	18
3.2. La population active ayant un emploi	18
3.3. Le chômage.....	18
3.4. Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles.....	19
3.5. Nombre d'emplois dans la commune	19
4. Equipements et services collectifs.....	21
4.1. Equipements d'infrastructures	21
4.2. Equipements de superstructures.....	23
II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	29
1. Données géographiques	29
1.1. Topographie	29

1.2.	Géologie / Pédologie.....	31
1.3.	Hydrologie	32
2.	Occupation du sol	33
3.	Les milieux naturels remarquables.....	34
3.1.	ZNIEFF	34
3.2.	Natura 2000	35
3.3.	La trame verte et bleue	37
4.	Le paysage	41
4.1.	Les éléments qui identifient le paysage.....	41
4.2.	Les perspectives d'évolution	47
5.	Le milieu urbain	48
5.1.	Historique du développement urbain.....	48
5.2.	Formes urbaines actuelles	49
6.	Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	64
7.	Estimation du potentiel de création de logements dans le tissu urbain existant et perspectives d'évolution	68
8.	Les contraintes d'aménagement.....	72
8.1.	Les normes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible	72
8.2.	Les autres dispositions législatives et réglementaires	73
III. CHOIX D'AMENAGEMENTS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		87
1.	Conditions préalables	87
2.	Justification des choix retenus.....	89
2.1.	concernant le PADD.....	89
2.2.	concernant les OAP	91
2.3.	Concernant le zonage et le règlement	98
3.	Incidences du PLU sur l'environnement	117

3.1.	Impact du projet sur l'évolution de la consommation d'espace	117
3.2.	Impact du projet sur les milieux naturels	127
3.3.	Impact du projet sur le réseau routier, le trafic, les nuisances sonores et la qualité de l'air	131
3.4.	Impact du projet sur le cadre de vie et le paysage	131
3.5.	Impact du projet sur la qualité de l'eau, la maîtrise des ruissellements et des inondations.....	133
3.6.	Impact du projet en terme de consommation d'énergie	134
4.	Evaluation des incidences Natura 2000	135
4.1.	ZPS (Zone de Protection Spéciale) - «Crêtes des vosges mosellanes» (site n°FR4112007)	135
4.2.	SIC (Site d'Importance Communautaire) - «Crêtes des vosges mosellanes» (site n°FR4100193)	135
5.	Mesures de compensations envisagées	136
6.	Indicateurs environnementaux.....	136
7.	Tableau des superficies	138
ANNEXES		139

CONTEXTE GENERAL

Situation de la commune dans le département

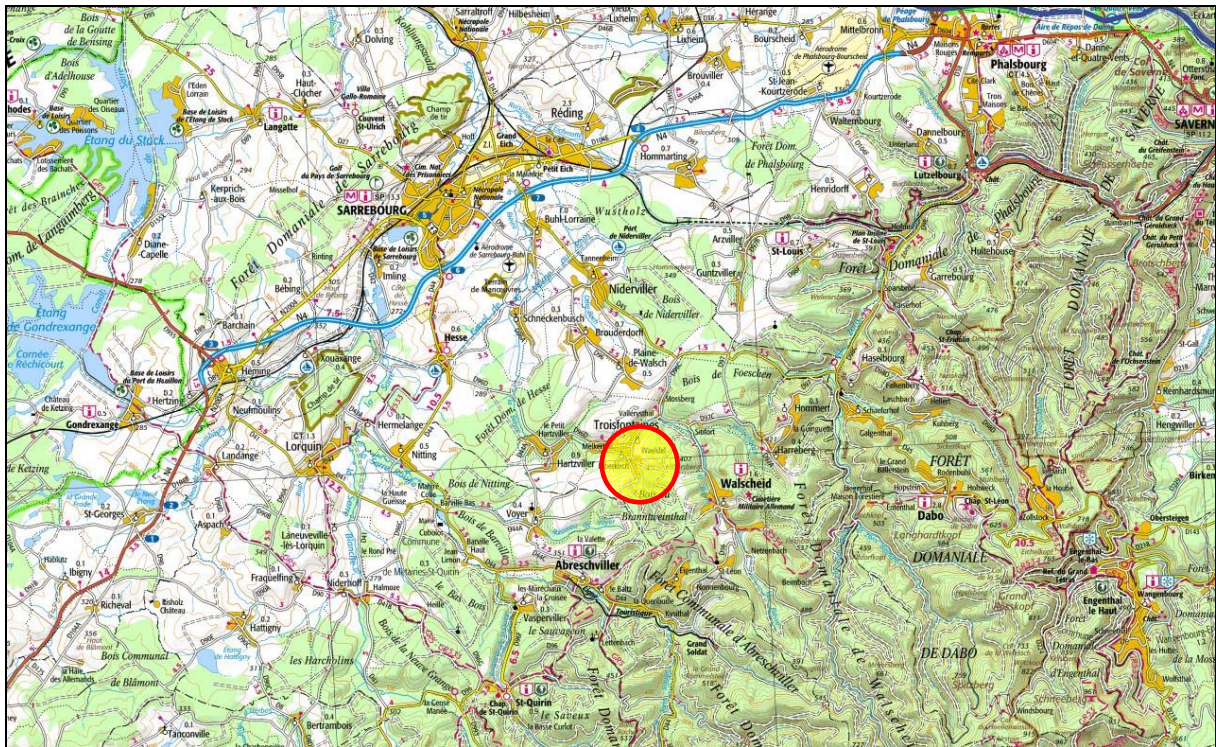


TROISFONTAINES, à la limite de la région germanophone et dans la "ligne bleue des Vosges", est connue par sa verrerie ("VTF") et par son ancienne cristallerie de VALLERYSTHAL. Commune de 1 285 ha, située sur la D 9, au sud-est et à 14 km de SARREBOURG. Distance depuis METZ 110 km, depuis NANCY 90 km et depuis STRASBOURG 80 km. La commune est située dans le territoire dit des "Vosges mosellanes".

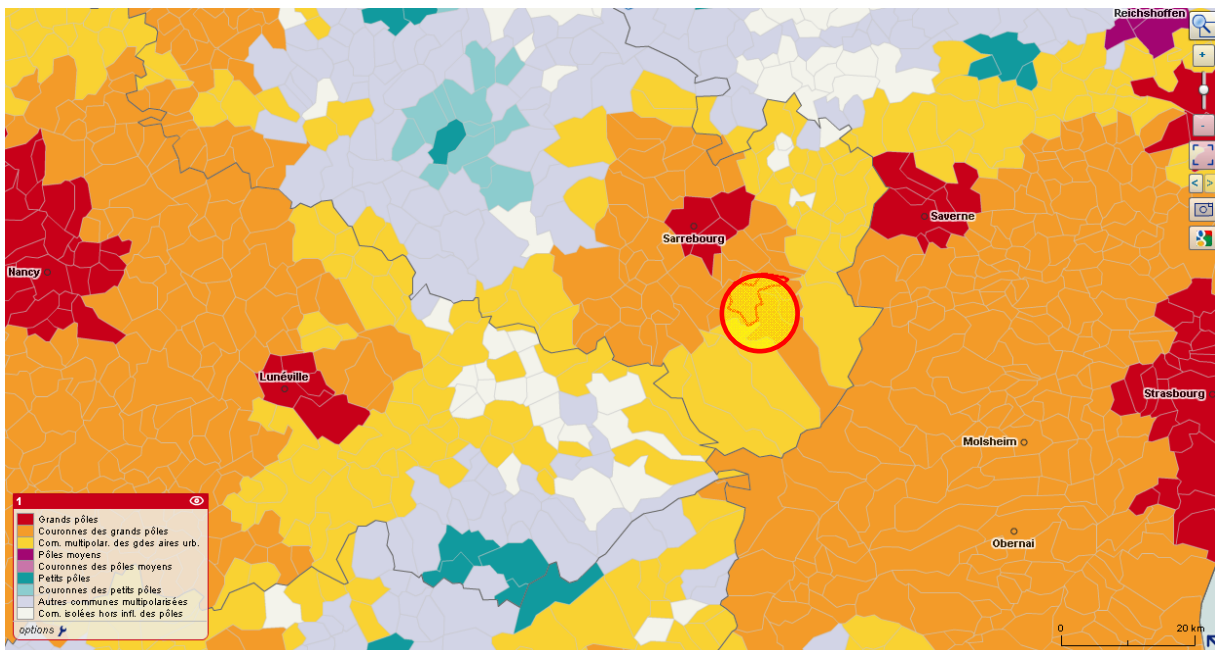
Communes voisines de TROISFONTAINES

- Abreschviller (1481 hab. en 1999)
- Brouderdorff (888 hab. en 1999)
- Dabo (2810 hab. en 1999)
- Hartzviller (871 hab. en 1999)
- Harrberg (365 hab. en 1999)
- Hommert (329 hab. en 1999)
- Plaine de walsch (544 hab. en 1999)
- Voyer (409 hab. en 1999)
- Walscheid (1642 hab. en 1999)

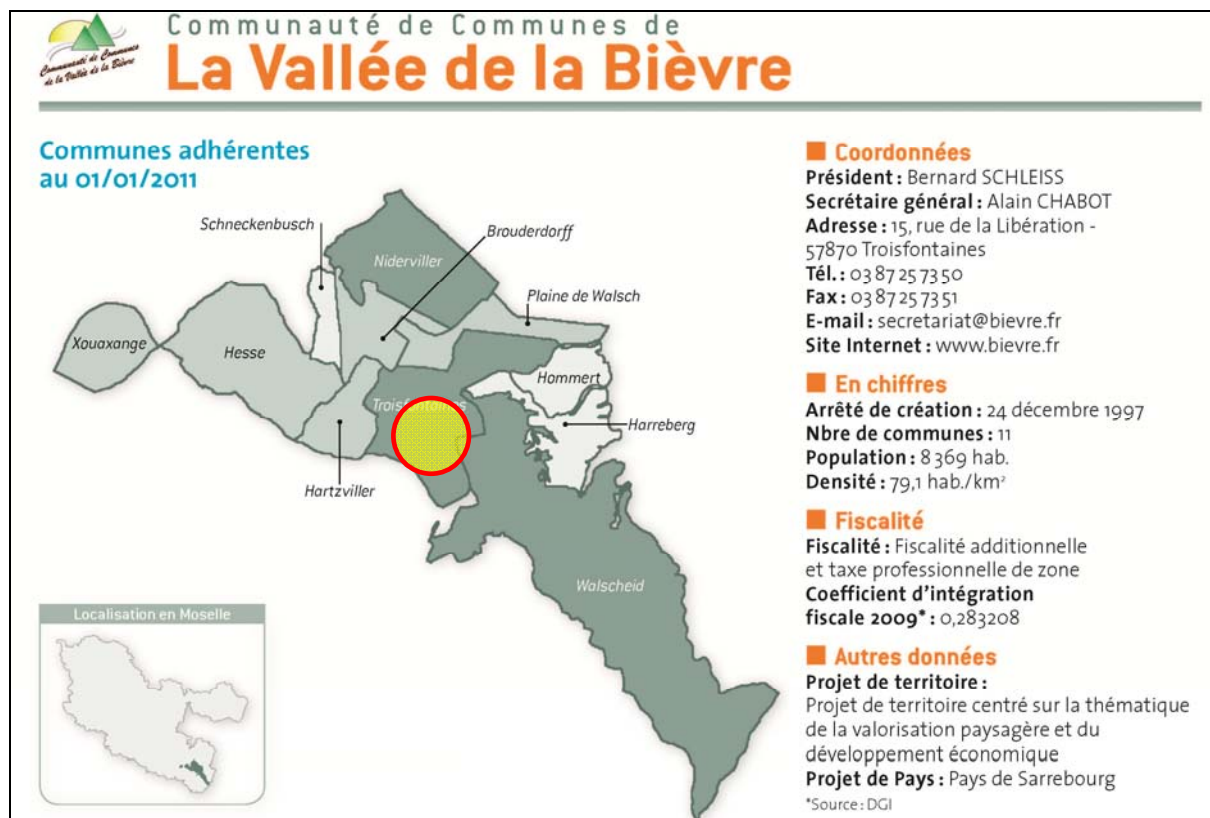
Contexte local



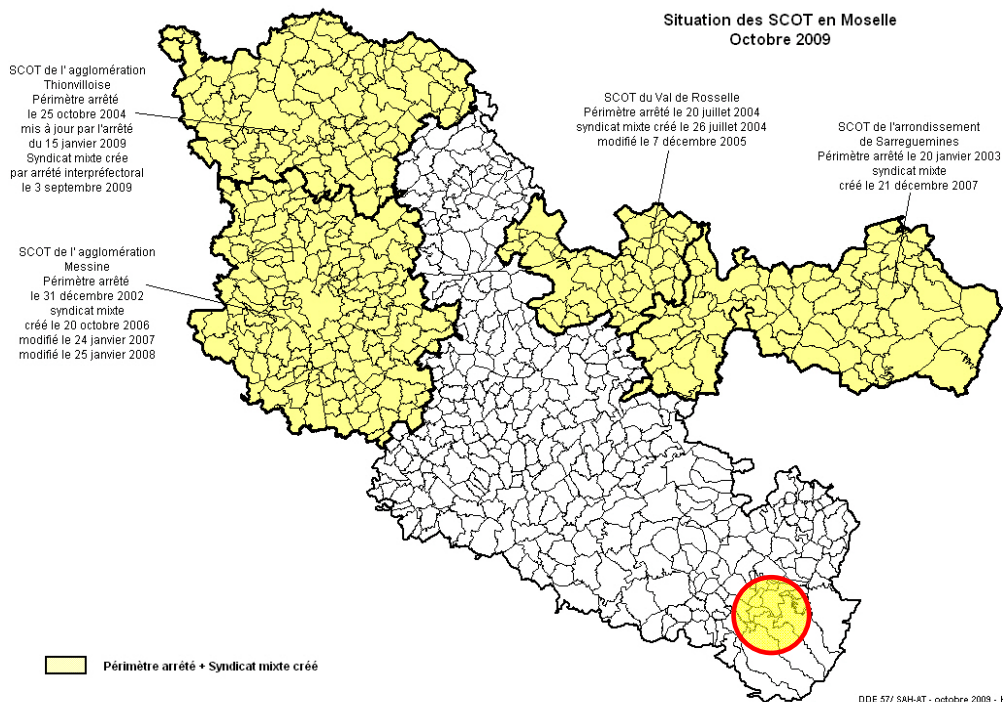
Agglomérations les plus proches



Structure intercommunale de rattachement



Situation par rapport aux SCOT



TROISFONTAINES est situé hors SCOT

I. ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE

1. Données démographiques

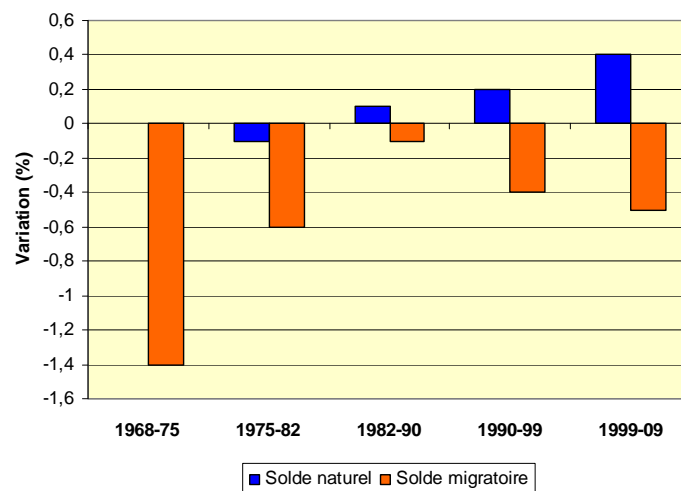
1.1. L'évolution démographique globale et ses facteurs

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	1 552	1 413	1 344	1 342	1 315	1 306
Densité moyenne (hab/km ²)	120,8	110,0	104,6	104,4	102,3	101,6

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

TROISFONTAINES a connu une baisse progressive de sa population entre 1968 et 2009, la population est ainsi passée de 1552 à 1306 individus. La population a perdu 246 habitants en 41 ans, soit **un rythme d'environ 6 personnes de moins chaque année**. La création d'un lotissement en 2006 n'a pas permis d'inverser cette tendance mais en limite l'ampleur.

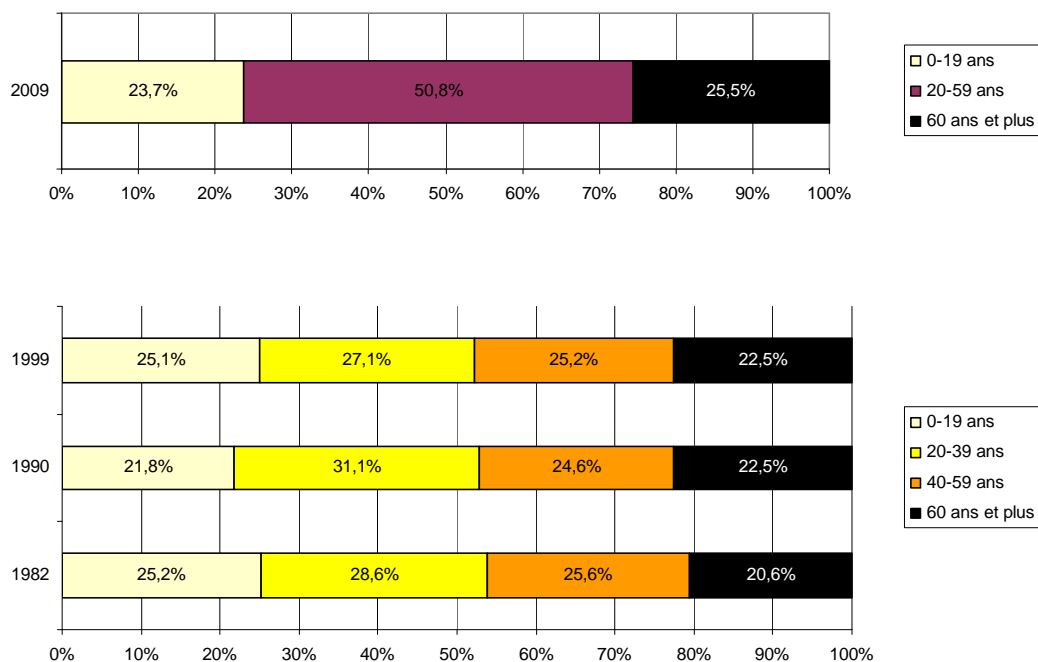
Les facteurs d'évolution



Pour la commune, le facteur d'évolution prépondérant est le solde migratoire. Ce dernier a toujours été négatif depuis 1968, en particulier lors des périodes intercensitaires 1968-75 et 1975-82, traduisant le départ important de population, lié aux problèmes d'emploi des verreries et cristallerie.

Toutefois, depuis le début des années 80, le solde naturel est redevenu positif et augmente régulièrement. Cette évolution positive permet de limiter la perte de population liée aux départs, en particulier sur la dernière période où le solde naturel est nettement positif.

1.2. La structure par âge et le vieillissement de la population



Dès 1968, le solde migratoire négatif ne permet pas le renouvellement de la population et le solde naturel est nulle ou trop faible pour assurer la pérennité d'une population jeune.

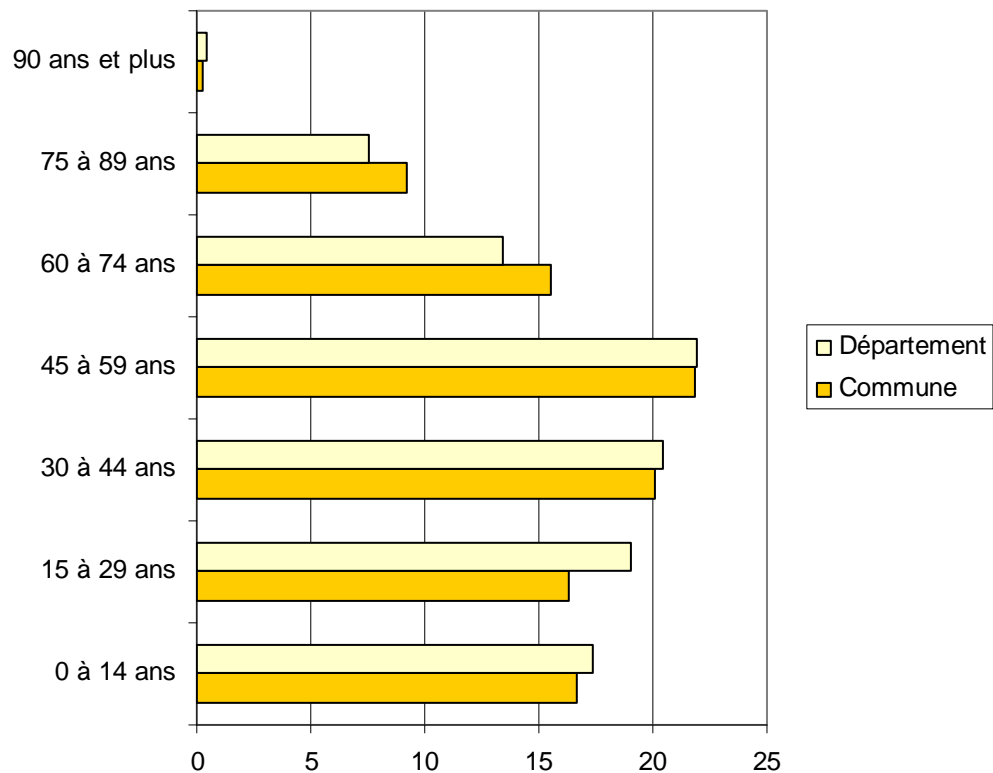
Des lors, on assiste au vieillissement de la population. La part des moins de 40 ans se réduit et, en 2009, près d'un habitant sur cinq appartient désormais à la classe des 60 ans et plus.

La variation de l'indice de vieillissement (rapport entre la population âgée de 60 ans et plus et la population jeune des 0-19 ans) qui passe de 0,82 en 1982 à 1,08 en 2009 traduit la tendance au vieillissement de la population de la commune.

En effet, une valeur de cet indice égale à 1 signifie qu'il y a autant de 60 ans et plus que de jeunes, une valeur inférieure à 1 montre la prédominance des jeunes, prédominance d'autant plus importante que la valeur de l'indice est faible.

Toutefois, entre 1990 et 1999, la commune connaît un certain rajeunissement, l'indice passe en effet de 1,03 en 1990 à 0,90 en 1999.

La comparaison avec l'indice de vieillissement départemental indique que le vieillissement de la population départemental est plus rapide. Toutefois, contrairement à la commune, le département conserve une prédominance de jeunes.



Le tableau ci-dessus met en évidence, pour le recensement de 2009,

- une sous-représentation, par rapport au département, des jeunes actifs (tranches d'âges 20-44 ans) traduisant les difficultés des jeunes ménages à s'installer dans la commune.
- une sur-représentation, par rapport au département, des 60-74 ans traduisant l'afflux important de ménages composés de jeunes actifs essentiellement dans les années 40 et 50 ;
- une sur-representation des plus de 74 ans, traduisant le vieillissement de la population.

2. Logement et habitat

2.1. Evolution et composition du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	509	526	530	522	566	635
Résidences principales	459	464	467	491	502	542
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	12	20	13	20	31
Logements vacants	43	50	43	18	44	62

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

On observe globalement une tendance à la hausse du nombre de logement, même si ce dernier a diminué entre 1982 et 1990. La progression est plus soutenue depuis 1990. Le rythme est de l'ordre de + 3,1 logements par an sur la période 1968-2009, et de + 6,9 logements par an si l'on regarde uniquement la période 1999-2006. Cette forte progression est liée à l'aménagement d'un lotissement dit "Les terrasses de la Bièvre" de 59 lots. Un premier lotissement dit "Das Waeldel" de 20 lots avait également été aménagé entre 1974 et 1980.

Le parc de logements a connu une augmentation d'environ 25% par rapport à sa situation de 1968, soit en environ 40 ans.

2.2. La taille des ménages

La commune de TROISFONTAINES compte 542 ménages en 2009, soit 40 ménages de plus qu'en 1999.

Ainsi, alors que la population connaît une baisse, le nombre de ménages augmente. Ce constat reflète bien la tendance actuelle de la diminution de la taille des ménages, que l'on constate un peu partout en France.

La taille moyenne des familles de TROISFONTAINES est de 2,4 en 2009, contre 3,3 en 1968. Les ménages de 1 personnes représentent à eux seuls 25% des ménages, il s'agit pour la part la plus significative de personnes âgées.

La diminution de la taille des ménages est un phénomène démographique structurel (diminution du nombre d'enfants par couple, augmentation du nombre de familles monoparentales et des personnes seules...) et n'est pas le seul fait de l'évolution de la taille des ménages dans le temps. La diminution de la taille des ménages dans le temps conjuguée à l'évolution des mentalités renforce la demande en « petits logements ».

2.3. La typologie des logements

	2009	%	1999	%
Ensemble	635	100,0	566	100,0
Résidences principales	542	85,3	502	88,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	31	4,9	20	3,5
Logements vacants	62	9,8	44	7,8
Maisons	536	84,4	488	86,2
Appartements	97	15,2	70	12,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, les 635 logements sont composées de :

- ✓ 536 maisons individuelles (84,4%)
- ✓ 97 logements dans des immeubles collectifs (15,2%)

La prédominance des maisons individuelles traduit le caractère résidentiel de la commune qui est assez classique pour une commune rurale comme TROISFONTAINES.

Sur les 69 logements construits entre 1999 et 2009, 24 logements sont compris dans des immeubles collectifs. On comptabilise désormais 15 logements sociaux à TROISFONTAINES.

Avec 536 maisons et 97 appartements, TROISFONTAINES offre une diversité de logements et paraît propice aux parcours résidentiels des ménages. Ce parcours résidentiel ne se fait généralement pas dans le seul bourg de TROISFONTAINES.

2.4. Statut d'occupation des résidences principales

	2009		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%		Nombre de personnes	Nombre
Ensemble	542	100,0	1 306	502	100,0
Propriétaire	435	80,3	1 093	396	78,9
Locataire	91	16,9	188	79	15,7
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	1	0,2
Logé gratuitement	15	2,8	25	27	5,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Entre 1999 et 2009, on assiste à une hausse du statut de propriétaire et de locataire, et à une baisse du statut de logé gratuitement.

Ainsi, en 2009, les habitants de TROISFONTAINES sont à 80,3% propriétaires de leurs logements.

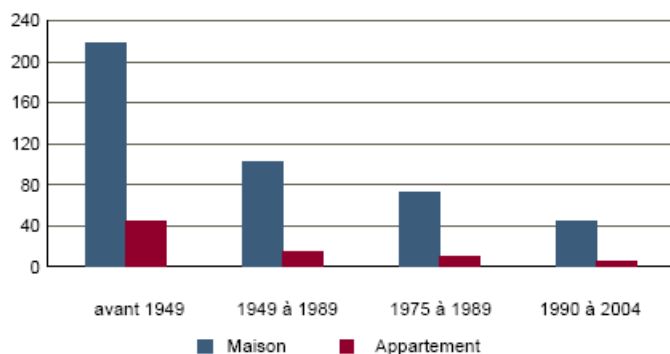
Pour comparaison, le canton de SARREBOURG compte 62,9% de propriétaires et 61% de

maisons individuelles. Ainsi, globalement, les parts en location et en petits logements (type appartements) à TROISFONTAINES sont moins importantes que dans le reste du canton.

2.5. Epoque d'achèvement des logements

Résidences principales en 2007 (données 2009 non disponibles)

selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2005.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	516	100,0
Avant 1949	266	51,6
De 1949 à 1974	117	22,8
De 1975 à 1989	82	16,0
De 1990 à 2004	50	9,7

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Le parc de logements de TROISFONTAINES est composé d'un noyau ancien, comprenant les logements antérieurs à 1949; qui représente 51,7% des logements. Il correspond au centre historique de la commune.

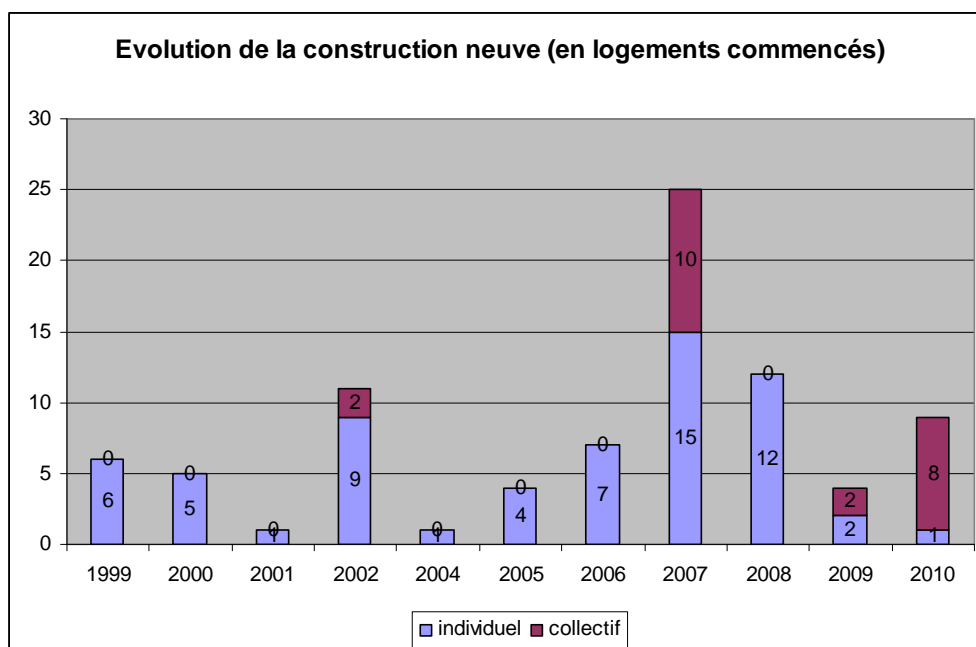
Les apports migratoires des trente glorieuses se sont soldés par une augmentation du nombre de logements neufs principalement de type individuel : 22,8% des logements ont été construits entre 1949 et 1974.

Les logements récents, construits après 1975, représentent 25,7% du parc. En particulier, un regain d'activités s'observe entre 1999 et 2007, avec la réalisation de 27 nouveaux logements en résidence principale, contre 11 seulement entre 1990 et 1999.

Le bâti ancien de TROISFONTAINES a fait l'objet d'opérations de renouvellement qui se traduisent par la démolition-reconstruction ou la réhabilitation de maisons anciennes. Elles ont été importantes sur la dernière période intercensitaire puisque les logements d'avant 1949 ont diminué de 49 logements entre 1999 et 2006, contre 15 entre 1990 et 1999.

2.6. Evolution de la construction

L'activité de la construction s'effectue à un rythme relativement modéré sur la commune, même si la tendance était à la hausse ces dernières années.



Entre 1999 et 2010, il s'est construit essentiellement des logements individuels (74%), mais une part significative de logements collectifs a également été créée (26%), entre 2007 et 2010 en particulier. Par ailleurs, la demande de terrains de construction existe, freinée uniquement par la faiblesse de l'offre foncière. L'ouverture d'un lotissement a permis de répondre en partie à cette demande en 2006. Ainsi, il y a plus de logement créés sur 2007 - 2008, qu'entre 1999 et 2006.

3. Activités

TROISFONTAINES est une commune rurale bénéficiant tout de même de structures industrielles, en difficulté certes, mais permettant une reconversion rapide et par là même, stimulant l'implantation d'autres activités.

TROISFONTAINES est donc une commune pourvoyeuse d'emplois pour elle-même et pour des communes limitrophes, Sarrebourg et d'autres communes font le complément.

Le centre d'intérêt principal pour les habitants de la commune se situe à SARREBOURG en premier, METZ en deuxième, NANCY en troisième, pour les problèmes administratifs ; toujours SARREBOURG en premier, STRASBOURG en deuxième, METZ et NANCY en troisième pour les loisirs et commerces.

3.1. La population active

	2009	1999
Ensemble	830	819
Actifs en %	71,5	70,6
dont :		
actifs ayant un emploi en %	68,1	65,3
chômeurs en %	3,5	4,9
Inactifs en %	28,5	29,4
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,2	7,2
retraités ou préretraités en %	9,9	8,8
autres inactifs en %	10,4	13,4

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, le taux d'activité des 15-64 ans est de 71,5% en 2009. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne départementale qui s'établit à 70,5%.

En 2009, la population active masculine représente 74,2% de la population active totale. La population active féminine représente 68,5% de la population active totale.

3.2. La population active ayant un emploi

On note une augmentation d'environ 3% de la population active ayant un emploi depuis 1999.

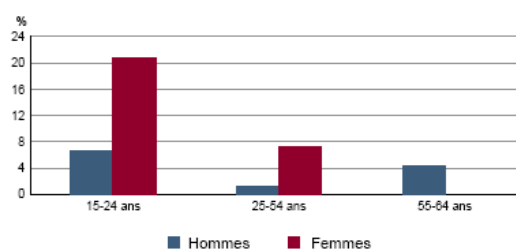
3.3. Le chômage

Le chômage apparaît au début des années 80, mais a suivi une tendance à la baisse depuis le début des années 90. Ainsi, alors que le taux de chômage était de 8,7 en 1990, il est désormais de 3,5.

Le chômage touche principalement les jeunes de moins de 25 ans, et plus particulièrement les femmes.

	2009	1999
Nombre de chômeurs	29	40
Taux de chômage en %	4,8	6,9
Taux de chômage des hommes en %	2,2	4,4
Taux de chômage des femmes en %	8,0	10,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	75,0	62,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

3.4. Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles

Près de 60% de la population active de TROISFONTAINES est composé d'ouvriers (15,1%), d'employés (18,9%) et de professions intermédiaires (11,4%), traduisant une certaine dépendance des pôles d'emplois proche, Sarrebourg notamment. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont peu représentés (3,7%), de même que les cadres (4,8%).

3.5. Nombre d'emplois dans la commune

Le nombre d'emplois locaux (les emplois occupés par les actifs habitant la commune et ceux occupés par des actifs venant seulement y travailler) suit une tendance à la baisse.

En 2009, on dénombre environ 559 emplois sur le territoire communal, d'où un taux d'emplois (expression du rapport entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et la population 15-64 ans) de 67%.

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	104	100,0	63	34	4	2	1
Agriculture, sylviculture et pêche	5	4,8	3	2	0	0	0
Industrie	14	13,5	4	6	2	1	1
Construction	5	4,8	2	3	0	0	0
Commerce, transports et services divers	49	47,1	32	16	1	0	0
dont commerce, réparation auto	21	20,2	10	10	1	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	31	29,8	22	7	1	1	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

	Total	%	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	559	100,0	92	47	45	0	375
Agriculture, sylviculture et pêche	4	0,7	4	0	0	0	0
Industrie	449	80,3	27	25	22	0	375
Construction	5	0,9	5	0	0	0	0
Commerce, transports et services divers	49	8,8	38	11	0	0	0
dont commerce, réparation auto	38	6,8	27	11	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	52	9,3	18	11	23	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

3.5.1. Les emplois salariés du secteur privé

En 2002, le secteur privé offre 507 emplois répartis dans 73 établissements. Les établissements recensés sur le territoire reflètent un tissu économique relativement diversifié.

Les établissements les plus pourvoyeurs d'emplois appartiennent au secteur de l'industrie, du commerce, transports et services.

On notera en particulier :

- SCHOTT - VTF Industries - transformation du verre plat : 380 salariés + 110 intérimaires Cette entreprise représente à elle seule (sans les emplois

intérimaires) 70% environ des emplois présents sur la commune.

- DECOLOR 2000 : 3 salariés + 2 intérimaires
- DSW chaudronnerie : 20 salariés + 6 intérimaires
- BOOG et fils atelier mécanique : 13 salariés + 43 intérimaires
- Technique pièces motos : 5 emplois
- Un réparateur de palettes

Les activités les plus importantes sont localisées sur le site de Vallerysthal. La cristallerie et la verrerie sont historiquement les activités industrielles les plus anciennes présentes sur TROISFONTAINES. Mais, aujourd'hui, seule subsiste la verrerie (SCHOTT - VTF Industries), qui reste le principal atout économique de la commune et occupe une surface importante en fond de vallée, et l'activité commerciale (boutique) de la cristallerie. En outre, le site présente d'autres activités qui se développent (DSW, TPM...) et peuvent devenir motrice.

3.5.2. Les emplois salariés du secteur public

Le secteur public offre une cinquantaine d'emplois.

3.5.3. Les activités agricoles

Le nombre d'exploitations professionnelles est en baisse. En 2000, on ne recensait plus que 7 exploitations professionnelles sur le territoire.

En 2010, la commune compte 4 exploitants, dont 2 extérieurs à la commune.

L'agriculture est principalement tournée vers la polyculture (céréales), l'élevage (bovins et ovins) et la production laitière.

☛ *Voir diagnostic agricole en annexe*

3.5.4. Les migrations domiciles-travail

La part des actifs travaillant et résidant dans la même commune est minoritaire. Ils représentent tout de même une part importante en 2009, avec 29,6 %. Ils représentaient encore 37,4% en 1999.

	2009	%	1999	%
Ensemble	569	100,0	535	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	169	29,6	200	37,4
dans une commune autre que la commune de résidence	401	70,4	335	62,6
située dans le département de résidence	346	60,8	288	53,8
située dans un autre département de la région de résidence	9	1,6	3	0,6
située dans une autre région en France métropolitaine	43	7,6	37	6,9
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	2	0,4	7	1,3

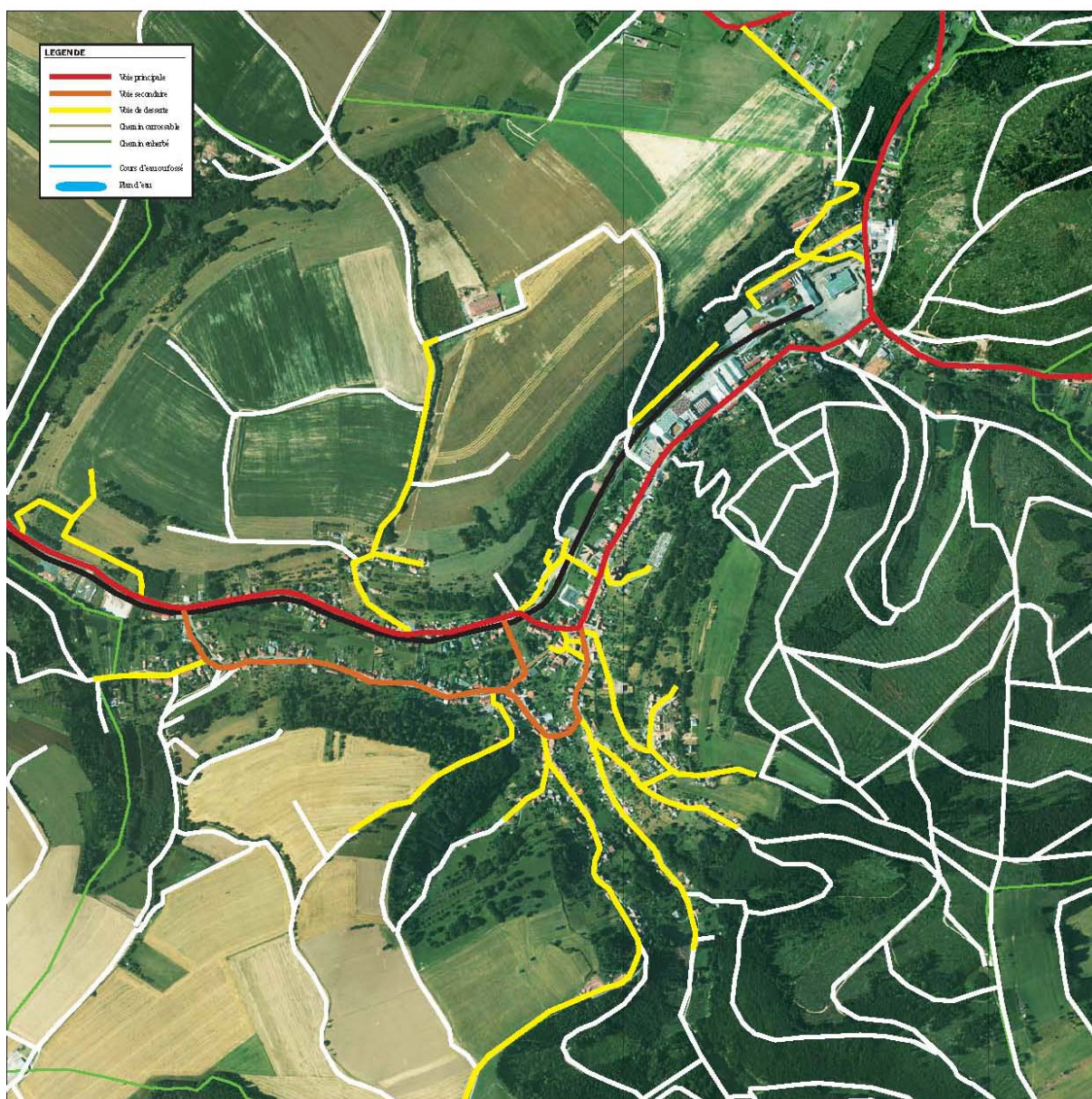
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La majorité des actifs migre vers les territoires avoisinants et notamment vers Sarrebourg. La forte mobilité des actifs génère des déplacements nombreux pouvant occasionnellement engendrer des nuisances.

4. Equipements et services collectifs

4.1. Equipements d'infrastructures

4.1.1. Le réseau routier



Le territoire de TROISFONTAINES est desservi par les voies départementales suivantes:

- la RD 96 en provenance de Plaine-de-Walsch ou de Walscheid
- la RD 96d en provenance de Hartzviller

Sur cette trame se greffe un réseau secondaire de chemins communaux et ruraux, complété par des chemins d'exploitation privés.

Le trafic routier est de 2500 véhicules par jour.

Les principaux risques liés au trafic s'établissent au niveau des entreprises SCHOTT VTF et ZIMMERMANN.

4.1.2. Les transports en communs

La commune est desservie 2 fois par jour par le réseau de bus CARIANE et dispose de trois arrêts de bus le long de de la traversée du village. Cette ligne est surtout fréquentée par 3

personnes âgées.

4.1.3. Le réseau d'alimentation en eau potable

La distribution en eau potable est assurée la régie communale, qui regroupe 560 abonnés.

Le volume total d'eau vendu annuellement est d'environ 70 000 m³. La production d'eau est assurée sur la ban communal par le forage et station de pompage du Simonsthal. La capacité de pompage est de 30 m³/h. L'eau distribuée est de bonne qualité.

En matière de défense incendie, la commune dispose de :

- 1 réservoir d'une capacité de 400m³
- 64 bornes incendies

La commune est concernée par le périmètre de protection d'un forage et cinq captages déclaré d'utilité publique par arrêté du 10 janvier 1994.

4.1.4. Le réseau d'assainissement

La commune de TROISFONTAINES est desservie, de manière générale, par un réseau d'assainissement collectif, partiellement en séparatif, mais pour l'essentiel en unitaire. Le réseau est géré par la communauté de commune vallée de la bièvre (C.C.V.B.).

Les eaux usées rejoignent la station d'épuration de Hartzviller (capacité 8000 équivalents habitants)

Le réseau d'assainissement collectif dessert l'ensemble des habitations.

4.1.5. La collecte et le traitement des ordures ménagères

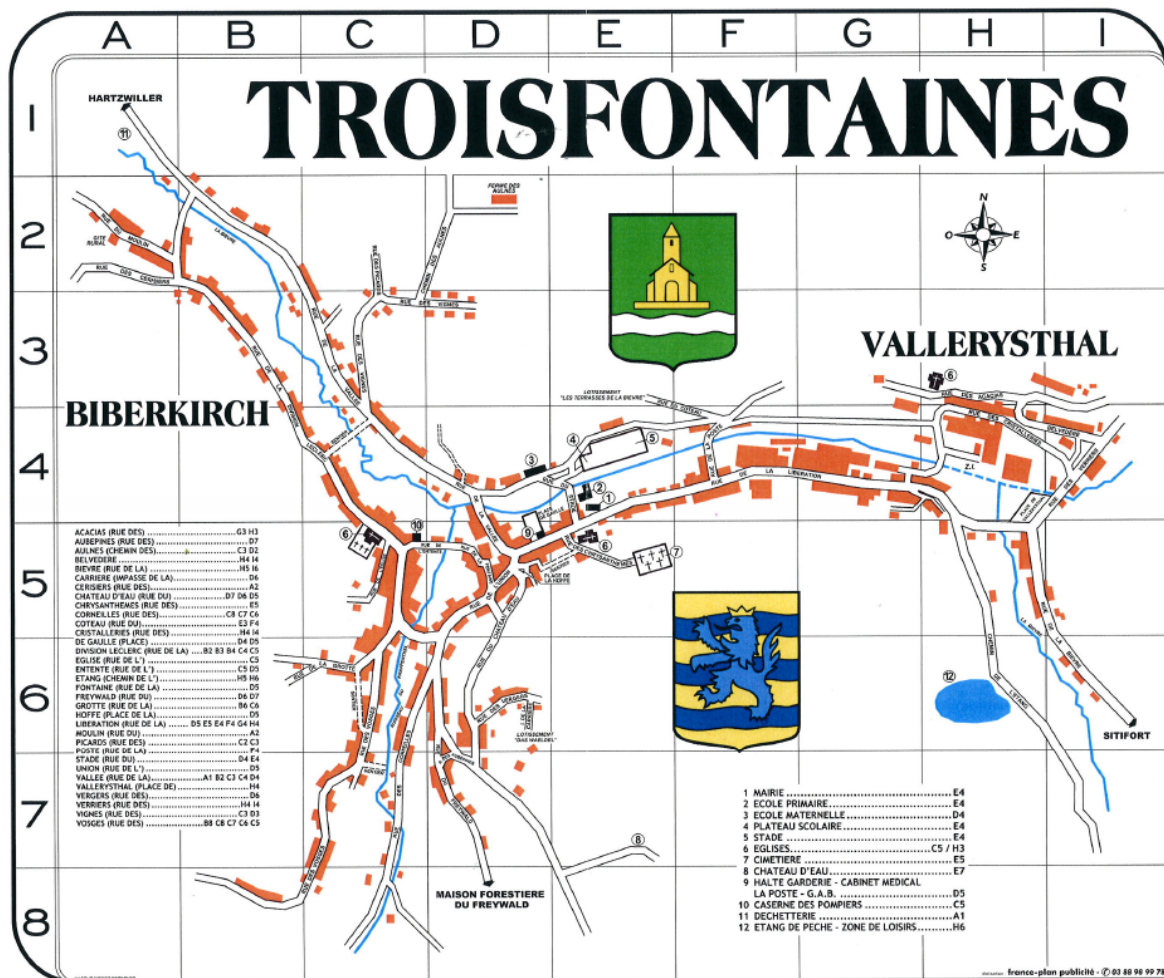
La gestion de la collecte des ordures est assurée par la communauté de commune vallée de la bièvre (C.C.V.B.).

Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte hebdomairement. Par ailleurs, un tri sélectif se pratique par apport volontaire. Des conteneurs de récupération pour le verre et les vêtements sont à la disposition des habitants.

Une déchetterie est également mis à leur disposition par la C.C.V.B..

4.2. Equipements de superstructures

Les constructions publiques se répartissent à peu près sur tout le ban communal.



4.2.1. Les scolaires et périscolaires

TROISFONTAINES dispose d'une école maternelle et élémentaire ainsi que d'une halte garderie.

TROISFONTAINES	Nombre de classes	Nombre d'élèves	Capacité maximale
Ecole maternelle	2	46	
Ecole primaire	4	75	
Halte garderie	1		15

Les capacités d'accueil scolaires et périscolaires sont suffisantes pour faire face à une augmentation modérée du nombre d'élèves dans les années à venir.

4.2.2. Les équipements sportifs et associatifs

Le tissu associatif, riche et varié, joue un rôle essentiel dans l'animation du territoire. De nombreuses activités culturelles et sportives sont proposées.

- Foyer culturel
- Judo –muscultation
- Gym tonic
- 2 clubs de marcheurs
- Tennis de table
- Trial
- Football
- VTT et course à pieds
- Cibistes
- 2 chorales
- Club de l'amitié
- Anciens combattants
- Donneurs de sang
- Harmonie
- Club de Tir

Les principaux équipements de TROISFONTAINES sont les suivants

- 1 parcours de sante
- 1 piste cyclable
- 1 stade
- 1 plateau d'education physique
- 1 zone de loisirs avec étang de pêche
- tennis de plein air

La commune souhaite réaliser une salle polyvalente à proximité du centre et des équipements sportifs.

4.2.3. L'équipement commercial

L'équipement commercial est relativement bien développé. On notera en particulier la maison des services qui a été réalisée en 2008 par la Communauté de communes de la vallée de la Bièvre dans le centre villageois.



Services publics

- 1 Bureau de poste
- 1 agence bancaire
- 1 Guichet automatique de banque

Services généraux

- 1 Coiffeur a domicile
- 1 Charpentier -- couvreur - zingueur
- 1 Artisan peintre
- 1 Artisan electricien
- 2 entreprises de maconnerie 1 Paysagiste
- 2 Garagistes
- 1 Distillerie artisanale
- 1 lavauto

Commerces

- 1 Restaurant
- 1 Boucherie - charcuterie - epicerie - depot de pains 1 boulangerie
- 1 coiffeur

- 1 Magasin équipement et fourniture de bureau 2 Bureaux de tabac --- presse
- 1 Station d'essence
- 1 Magasin de vente de cristal

4.2.4. Services médicaux

Fonctions médicales et paramédicales

- 5 médecins
 - 3 kinésithérapeutes
 - 1 cabinet de 4 infirmières libérales
 - 1 cabinet dentaire
 - 1 service d'aide et de soins à domicile aux personnes âgées et handicapées (19 salariés - équivalant à 14 temps complets)
 - 1 Pharmacie
-

A RETENIR :

- ✓ un accroissement de la population et du parc de logements fortement lié à la création d'un lotissement
- ✓ un fort déficit migratoire dans les années 70 et depuis 1999, avec toutefois une reprise qui semble s'amorcer ces dernières années
- ✓ une baisse démographique liée au solde migratoire et à la disparition d'emplois dans la commune dans les années 70 et plus récemment.
- ✓ un vieillissement généralisé de la population, mais des naissances en progression

- ✓ un accroissement du parc de logements fortement lié à la création du lotissement "Les terrasses de la Bièvre".
- ✓ un rythme d'environ +3 logements par an en moyenne (lissé sur la période 1968-2006), +7 logements si l'on regarde la dernière période (1999-2006)
- ✓ Un net accroissement de la construction en 2007, qui devrait inverser positivement la carence migratoire observée.
- ✓ Une prédominance de maisons individuelles occupées par leur propriétaire.
- ✓ Une diminution de la taille des ménages conjuguée à l'évolution des mentalités par rapport au logement renforçant la demande en petits logements.
- ✓ Un quart des ménages sont des personnes seules, en majorité des personnes âgées, lesquelles occupent souvent des logements volumineux du centre ancien.
- ✓ Une diversification plus nette de l'offre en logement depuis 2007.
- ✓ Des opérations de renouvellement relativement importantes ces dernières années.

- ✓ Une commune pourvoyeuse d'emplois
- ✓ Une diminution du nombre d'emplois offerts sur la commune
- ✓ Une population active en hausse, notamment du fait de l'importance de la population active féminine
- ✓ Une proportion très importante d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires
- ✓ Des migrations pendulaires importantes
- ✓ Une agriculture peu développée sur le ban

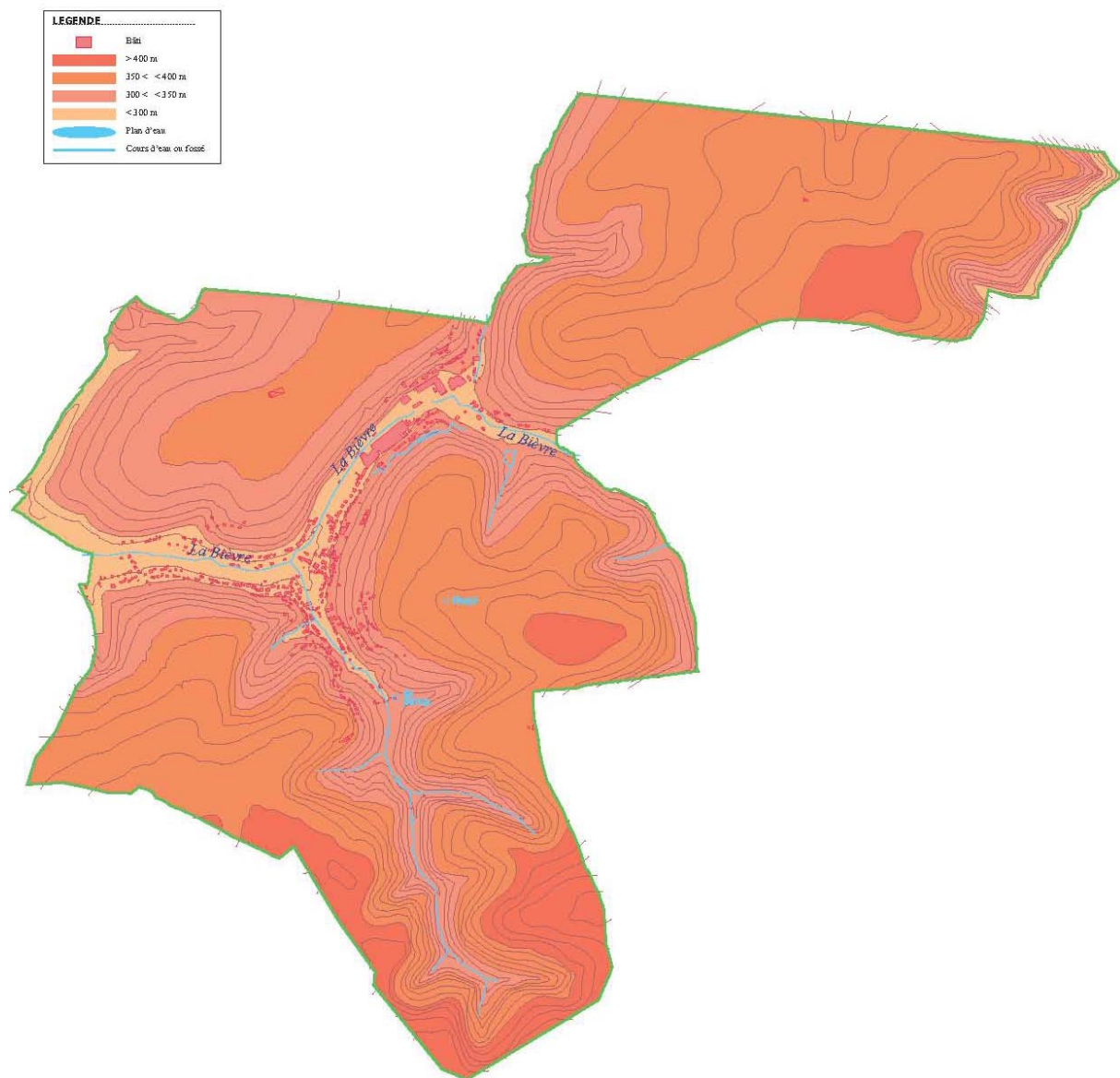
- ✓ Des flux de circulations significatifs (2500 véhicules par jour)
- ✓ Un territoire desservi par les transports en commun, mais avec un problème d'adéquation par rapport à l'importance des flux pendulaires
- ✓ Un accueil scolaire satisfaisant
- ✓ De nombreuses activités culturelles et sportives, mais des besoins qui restent à satisfaire

II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

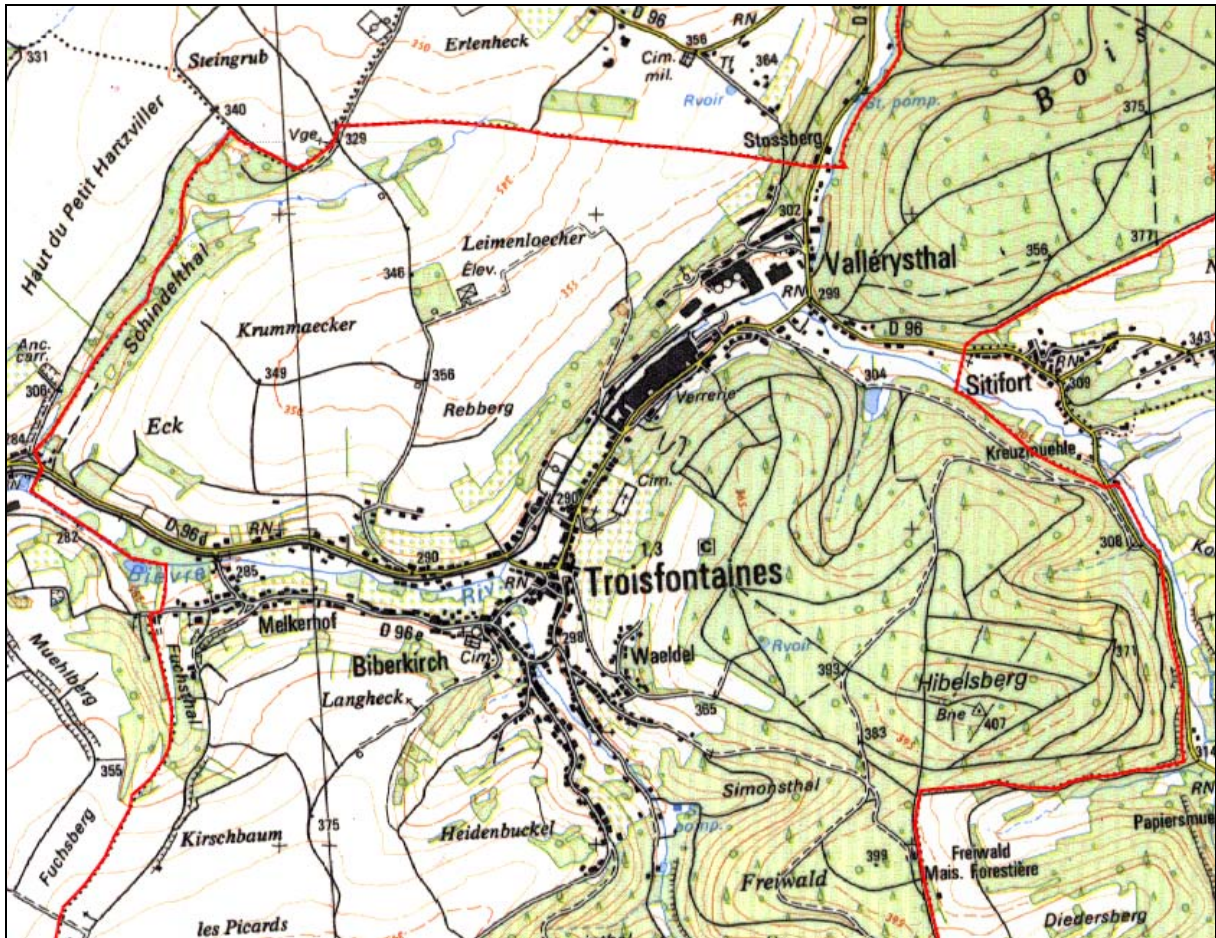
1. Données géographiques

1.1. Topographie

TROISFONTAINES se situe , pour la vallée, à une altitude moyenne de 290 mètres, et pour les plateaux, de 350 à 450 mètres (point culminant 445 m).



Carte du relief d'après la carte IGN au 1/250000



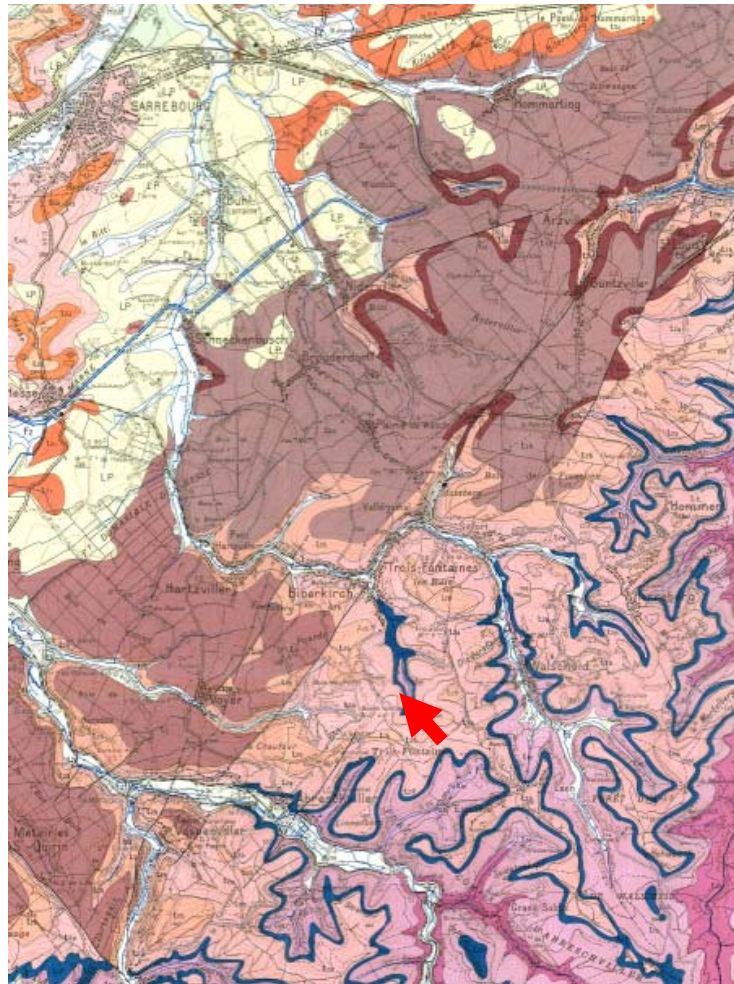
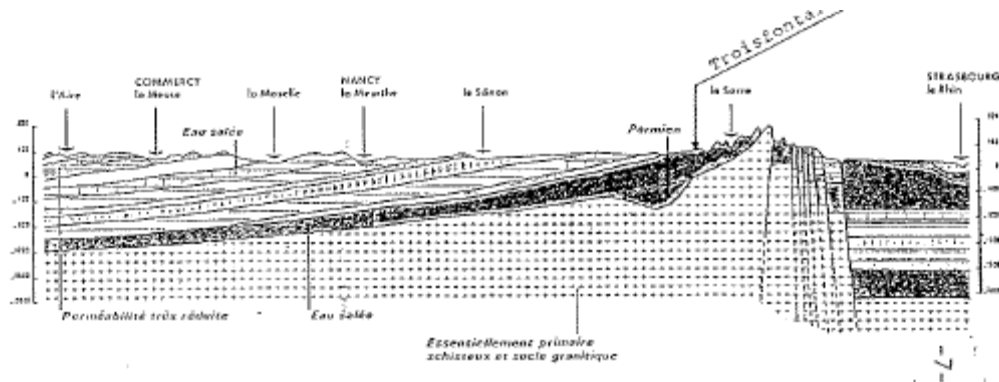
Extrait de la carte IGN au 1/250000 pour la partie urbaine



Vue aérienne oblique de la vallée de la Bièvre et de l'agglomération de Troisfontaines

1.2. Géologie / Pédologie

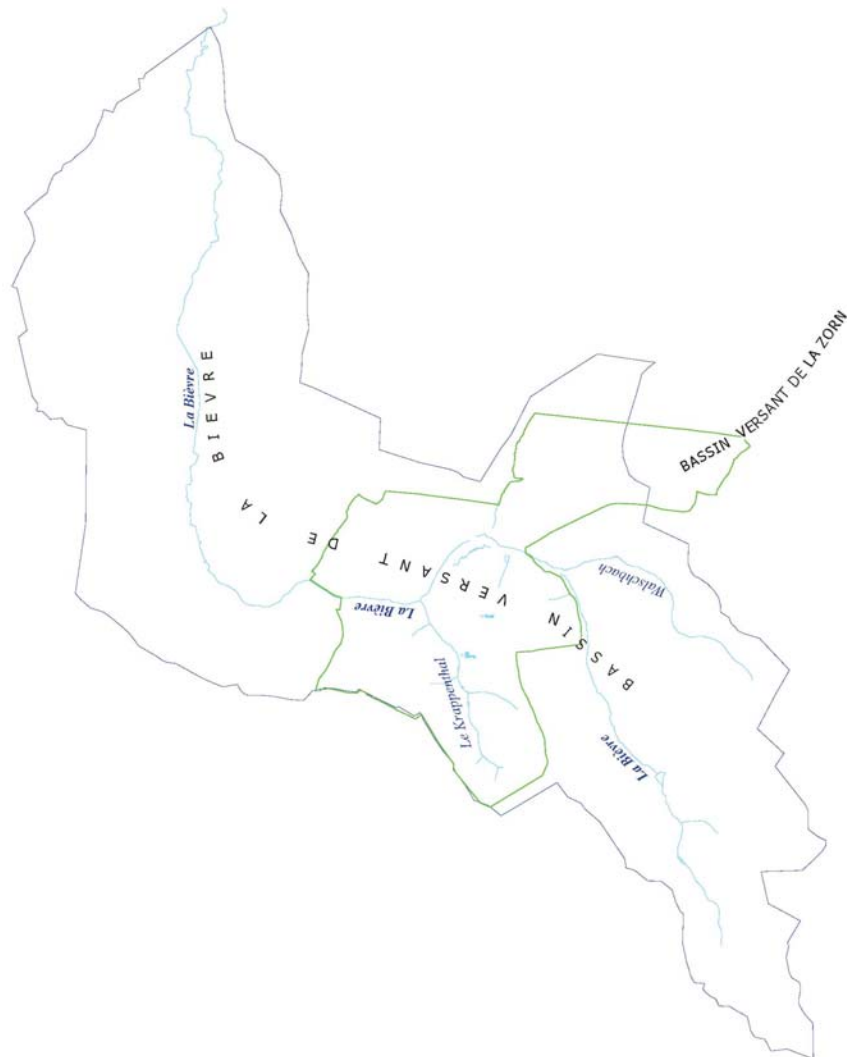
L'assise géologique dominante est le grès (sols perméables); à l'exception des fonds de vallées à sols sableux ou tourbeux (sols humides).



Extrait de la cartegéologique du BRGM au 1/50000

1.3. Hydrologie

Le territoire essentiellement au bassin versant de la Bièvre qui est un sous-bassin de la Sarre. Toutefois, l'extrémité Est du territoire se situe dans le bassin versant de la Zorn qui s'écoule vers l'Est et la Moder. Ainsi le territoire se situe à cheval sur la limite entre deux bassins versants importants, ceux de la Sarre et de la Moder.



Territoire communal (limites en vert) et bassin versant de la Bièvre (limite bleue)

Le réseau hydrographique s'organise autour de la Bièvre et du Krappenthal.

La BIEVRE coule d'est en ouest, de SITIFORT vers HARTHVILLER, et se jette dans la Sarre au Nord de Sarrebourg.

Le ruisseau du KRAPPENTHAL coule dans la vallée du même nom et se jette dans la BIEVRE à la limite entre BIBERKIRCH et TROISFONTAINES.

A noter la présence également d'un ancien étang d'alimentation pour la cristallerie à Vallérysthal, dont le site et la fonction s'orientent aujourd'hui vers les loisirs : zone de pêche, abri pour barbecues, terrain de pétanque, projet de gîte et d'aire de Mobil-Home.

2. Occupation du sol

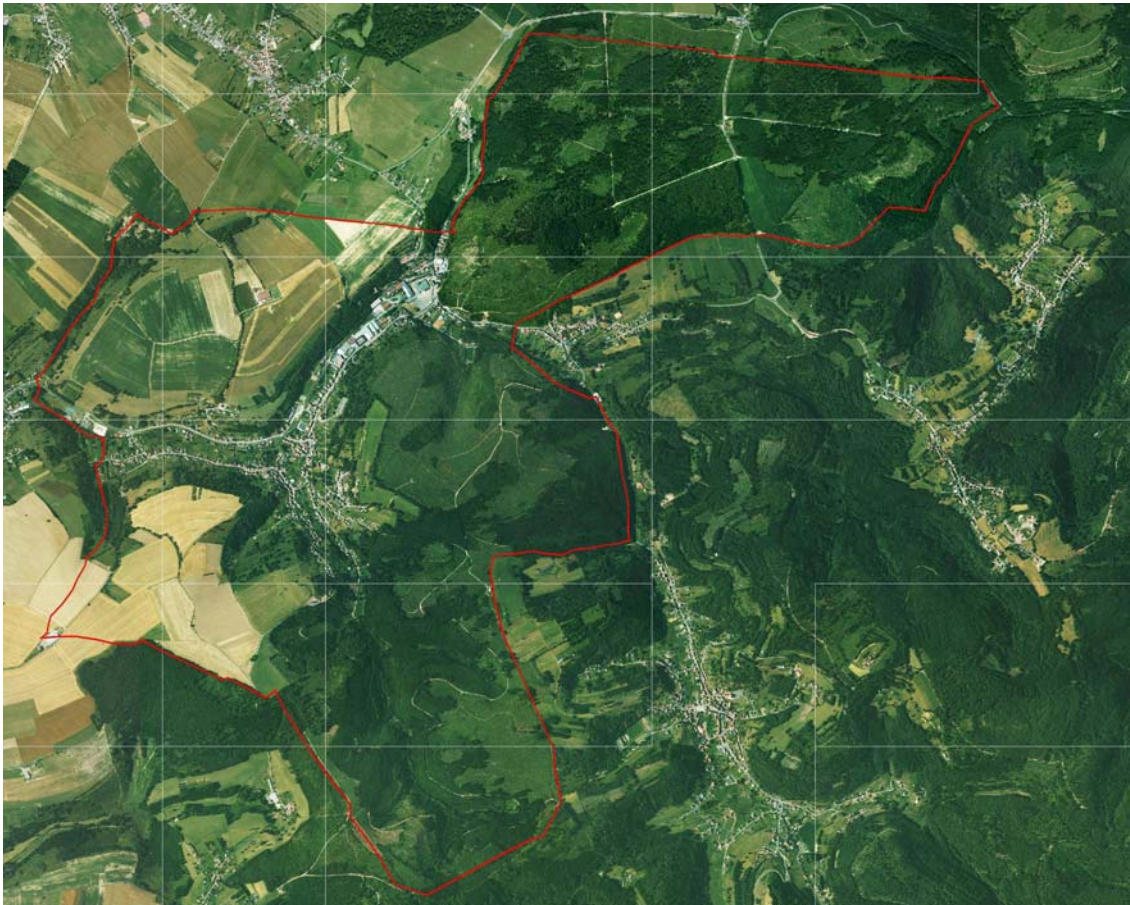


Photo aérienne du ban de TROISFONTAINES (IGN)

La surface du ban communal est de 1285 ha, dont 767 ha boisés (résineux et feuillus) (750 ha de forêt privée et 17 ha de forêt communale), 85 ha, soit 7 % de cette surface, ont été artificialisés avec notamment :

- 40 ha environ pour de l'habitat
- 8 ha pour de l'activité économique
- 23 ha pour des infrastructures

Le reste des surfaces est occupé par des terres agricoles ou des friches, soit environ 500 ha. Toutefois, la SAU (Surface Agricole Utilisée) est faible : 187 ha soit 15% du ban.

3. Les milieux naturels remarquables

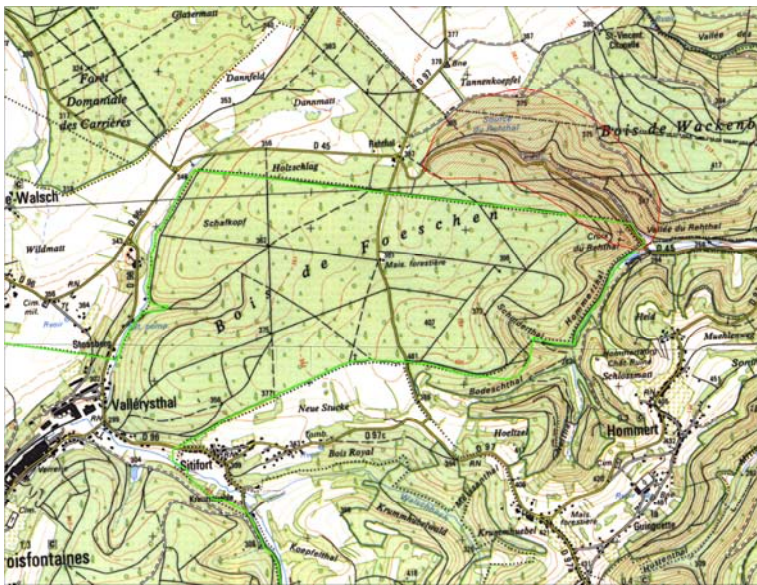
3.1. ZNIEFF

La commune est concernée par une ZNIEFF de 1^{ère} génération : ZNIEFF 410008829 – VALLON DU RETHAL. Cette ZNIEFF, présente également sur les bans de Plaine-de-Walsch et de Guntzwiller, couvre une partie forestière à l'extrême Est du ban.

Les habitats (Corine Biotopes) présents sont les suivants :

- Forêts
- Falaise continentale et rochers exposés
- Grottes
- Carrières

Les espèces remarquables présentes sont de la classe *Plantae Equisetopsida*.



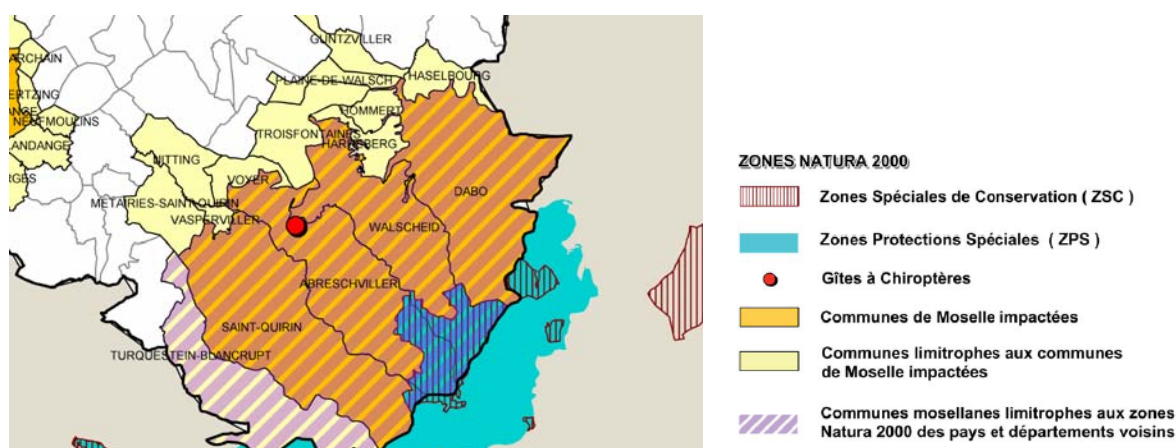
Localisation de la ZNIEFF du vallon du Reithal

3.2. Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire de TROISFONTAINES.

Par contre, Walscheid et Abreschviller, deux communes limitrophes voisines, sont directement impactées par plusieurs sites Natura 2000, à savoir :

- FR4112007 - ZPS - «Crêtes des vosges mosellanes»
- FR4100193 - SIC - «Crêtes des vosges mosellanes»



3.2.1. ZPS (Zone de Protection Spéciale) - «Crêtes des vosges mosellanes» (site n°FR4112007)

Caractère général du site

Ensemble de milieux forestiers qui s'étagent entre 520 et un plus de 1000 mètres d'altitude. D'autres milieux occupent des surfaces beaucoup plus réduites comme les tourbières et les landes subalpines appelées localement "hautes chaumes". Le site a été fortement touché par la tempête de décembre 1999.

De plus, il est dans la continuité d'une future ZPS alsacienne (Les crêtes du Donon-Schneeberg).

Classes d'habitats	Couverture
Forêts mixtes	90%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	5%
Pelouses sèches, Steppes	1%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1%

Qualité et importance

Le site abrite au moins six espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux : le Grand Tétrás, la Gélínotte des bois, le Faucon pèlerin, la Chouette de Tengmalm et le Pic noir.

D'autres espèces de l'annexe I sont également susceptibles de fréquenter le site : la Bondrée apivore, l'Engoulevent d'Europe, le Pic cendré et la Pie-grièche écorcheur. Des compléments d'inventaire seront effectués lors de l'élaboration du document d'objectifs.

Le Grand Tétrás est un des principaux enjeux du site. Son avenir semble toutefois fortement compromis sur le site, il n'est pas signalée tous les ans et avec des effectifs très faible (0 à 2 mâles chanteurs suivant les années).

A noter qu'il s'agit ici de la sous-espèce major (population estimée à moins de 300 mâles) confinée aux massifs de l'Est de la France (Vosges, Jura et de façon très marginale Alpes) bien distincte de la sous-espèce pyrénéenne aquitanicus.

Le site constitue un complément intéressant à la ZPS FR4112003 Massif vosgien située plus au sud dans le département des Vosges.

Les autres espèces importantes sont la Gélínotte des bois, la Chouette de Tengmalm et le Faucon pèlerin.

Vulnérabilité

Elle concerne bien sûr le Grand Tétrás, mais également la Gélínotte des bois et la Chouette de Tengmalm. Pour le Grand Tétrás, la perte de la qualité des habitats constitue le premier problème, suite aux rajeunissement global des forêts ; l'espèce ne prospère en effet que dans les forêts claires situées en altitude et d'âge généralement supérieur à 120 ans. Son avenir dépend donc largement des orientations qui seront prises en matière de gestion forestière. Le second problème est lié à la fréquentation humaine accrue et aux dérangements.

3.2.2. SIC (Site d'Importance Communautaire) - «Crêtes des vosges mosellanes» (site n°FR4100193)

Caractère général du site

Le site est constitué d'un ensemble de milieux forestiers, de type sapinière, hêtraie et pessière, qui s'étagent entre 520m et un peu plus de 1000m d'altitude. De type montagnard, le climat du site est soumis aux influences océaniques.

Le site a été modérément touché par la tempête de décembre 1999 (120 ha sont tombés). Les peuplements adultes d'épicéa font régulièrement l'objet d'attaques de scolytes.

Une colonie de mise bas du Grand murin, présente à Abreschviller, est également incluse dans le périmètre du site Natura 2000.

Classes d'habitats	Couverture
Forêts mixtes	92%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	5%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%

Qualité et importance

A cheval sur 2 forêts domaniales, ce vaste massif d'une superficie de 1583 ha est constitué, pour 1/3 de sa surface, de vieilles forêts de montagne.

De par les peuplements forestiers et les conditions stationnelles et climatiques en présence, la zone présente un intérêt pour l'avifaune de montagne, mais également pour le Grand Tétrás. Il a été noté la présence occasionnelle du Lynx.

Le massif forestier est également fréquenté par plusieurs espèces de chiroptères, dont le Vespertilion de Bechstein et le Grand murin. Ce dernier est également présent en gîte de reproduction au sein du site Natura 2000.

Vulnérabilité

Une très forte densité de cervidés rend la régénération naturelle difficile, notamment pour le sapin. D'autre part, cette présence est à l'origine d'une concurrence alimentaire vis-à-vis du Tétrás, concernant la Myrtille. De plus, les importantes populations de Sanglier concurrencent également le Tétrás. Depuis 1996, la population de Grand Tétrás est proche de son seuil critique et risque de disparaître malgré les efforts entrepris. L'activité "Trial" pratiquée en moto ou en quad se développe de plus en plus sur le site.

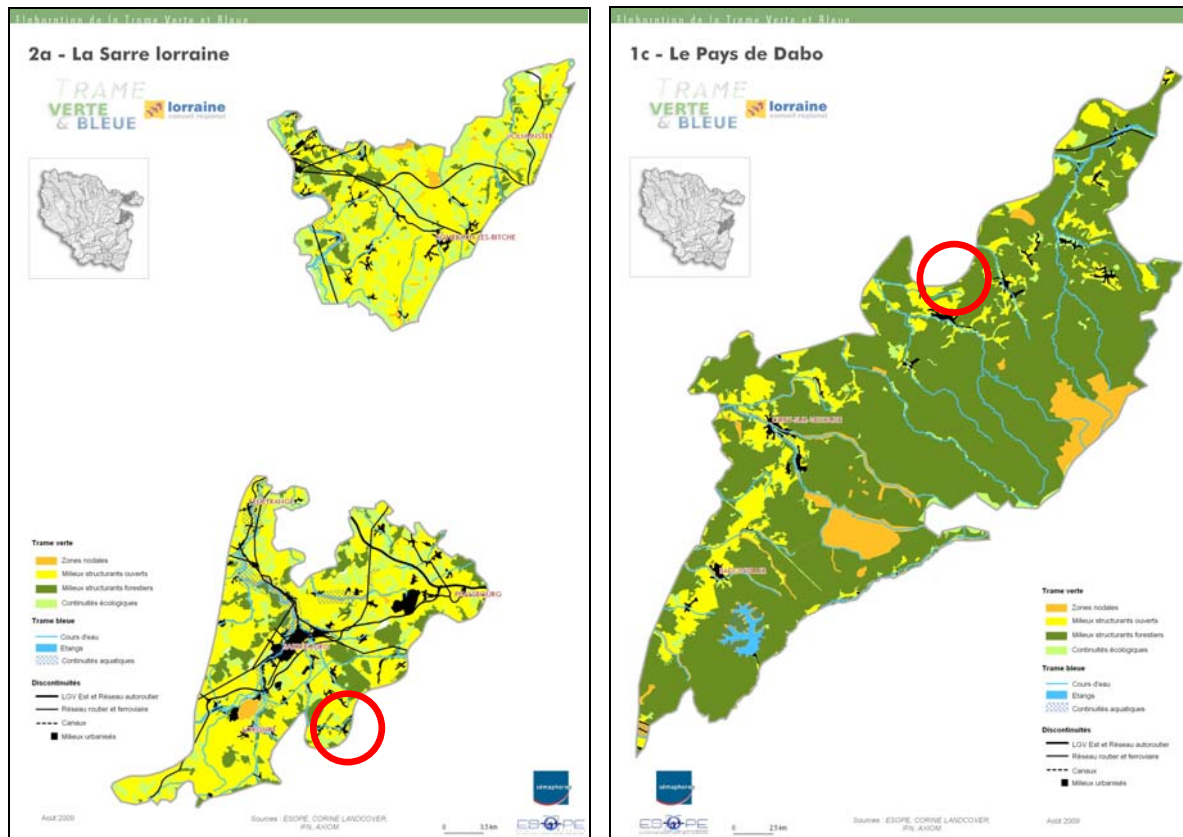
3.3. La trame verte et bleue

La Trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes assurer leur survie !

Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

La Région Lorraine dispose depuis 2009 d'une cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) qui définit les secteurs à forte biodiversité et les corridors structurants à l'échelle régionale. In fine, l'objectif est à la fois de protéger et maintenir les connexions existantes mais aussi de recréer les liaisons rompues.

Ainsi, à l'échelle régionale, le territoire communal se situe à cheval sur les unités paysagères de «La Sarre Lorraine » et «Le Pays de Dabo ».



Les objectifs pour ces deux unités paysagères sont pour « La Sarre Lorraine »

- renforcer les connexions forestières permettant la connexion entre les massifs vosgiens et le plateau lorrain
- maintenir la vocation herbagère/prairiale des plaines alluviales

Pour «Le Pays de Dabo »

- améliorer la naturalité des forêts
- maintenir la vocation herbagère/prairiale des plaines alluviales

A l'échelle communale, la Trame Verte est constituée à la fois de haies, bosquets, ripisylves, vergers et forêts. Elle est essentiellement présente sur toute la partie Est du territoire avec deux massifs forestiers importants, mais on la retrouve également dans les vallées et vallons de la Bièvre et ses affluents, où elle forme des corridors biologiques permettant de relier les principaux réservoirs de biodiversité locaux, à savoir :

- les Bois du Brantweinthal et Bois de Foeschen à l'Est (présent à TROISFONTAINES)
- les Bois de Nitting et la forêt domaniale de Hesse à l'Ouest.

Toutefois, dans ces vallées et vallons, la commune déplore un phénomène d'invasion par les friches, des espaces qui étaient destinés il y a quelques temps encore à la pâture et aux vergers. Ceci entraîne une fermeture du paysage et nuit à l'attractivité de TROISFONTAINES.

LOCALISATION DES BATIMENTS AGRICOLES

L'exploitation de **Monsieur BALZER Laurent** met en valeur 2 sites distincts. . Un premier site d'élevage se localise dans du tissu urbain. A terme un changement de destination de ce bâtiment pourrait être envisagé. Ce bâtiment peut être classé en zone U du futur PLU. Un second site d'élevage se localise à proximité immédiate de l'assiette bâtie à l'ouest de la commune. La pérennité de l'ensemble des bâtiments agricoles du site d'exploitation est assurée. Même si des dérogations sont susceptibles d'être accordées au coup par coup pour des projets de réhabilitation ou des projets de construction en « dents creuses » situés au sein du front bâti, l'urbanisation ne doit pas encercler les bâtiments existants. Ce bâtiment doit être classé en zone A du futur PLU.

L'exploitation « **EARL DES AULNES** » bénéficie d'une situation favorable au nord de la commune. La pérennité de l'ensemble des bâtiments agricoles de ce site d'exploitation est assurée. L'ensemble

TABLEAU DE SYNTHESE

Identification	Age du chef d'exploitation	Régime sanitaire	Superficie de l'exploitation	Moyens de production	Perspectives
BALZER Laurent	45 ans	RSD	8 ha	6 vaches allaitantes	Installation
EARL DES AULNES	55 ans	ICPE	180 ha	80 vaches laitières	Installation

NB : Dans les sociétés, c'est l'âge du membre associé le plus jeune qui est retenu.

SYNTHESE

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire de Troisfontaines : les 2 sites d'exploitation mettent en valeur 188 hectares dont 108 ha sur la commune.

D'une manière générale, les évolutions de l'agriculture sont cependant difficiles à envisager aujourd'hui car elles dépendent notamment des évolutions conjoncturelles et des réformes économiques à venir. Le maintien de l'activité agricole et de ses fonctions productives ou non est aujourd'hui un enjeu majeur dans le cadre du développement et de l'aménagement du territoire. La recherche d'un équilibre territorial conciliant l'ensemble des activités n'est ainsi pas une démarche aisée. C'est dans cet objectif que cette étude doit permettre de sensibiliser et d'aider les élus dans leurs prises de décisions pour réaliser leur projet de développement de planification comme l'élaboration de ce document d'urbanisme.

En ce sens, le projet communal doit impérativement respecter les orientations et prescriptions émises par la loi d'orientation agricole et la loi portant engagement pour l'environnement, dite « Grenelle 2 » notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et la régression des surfaces agricoles (éviter l'étalement urbain en donnant la priorité à la densification du tissu bâti existant par l'urbanisation des dents creuses, la réhabilitation des zones de friches ...).



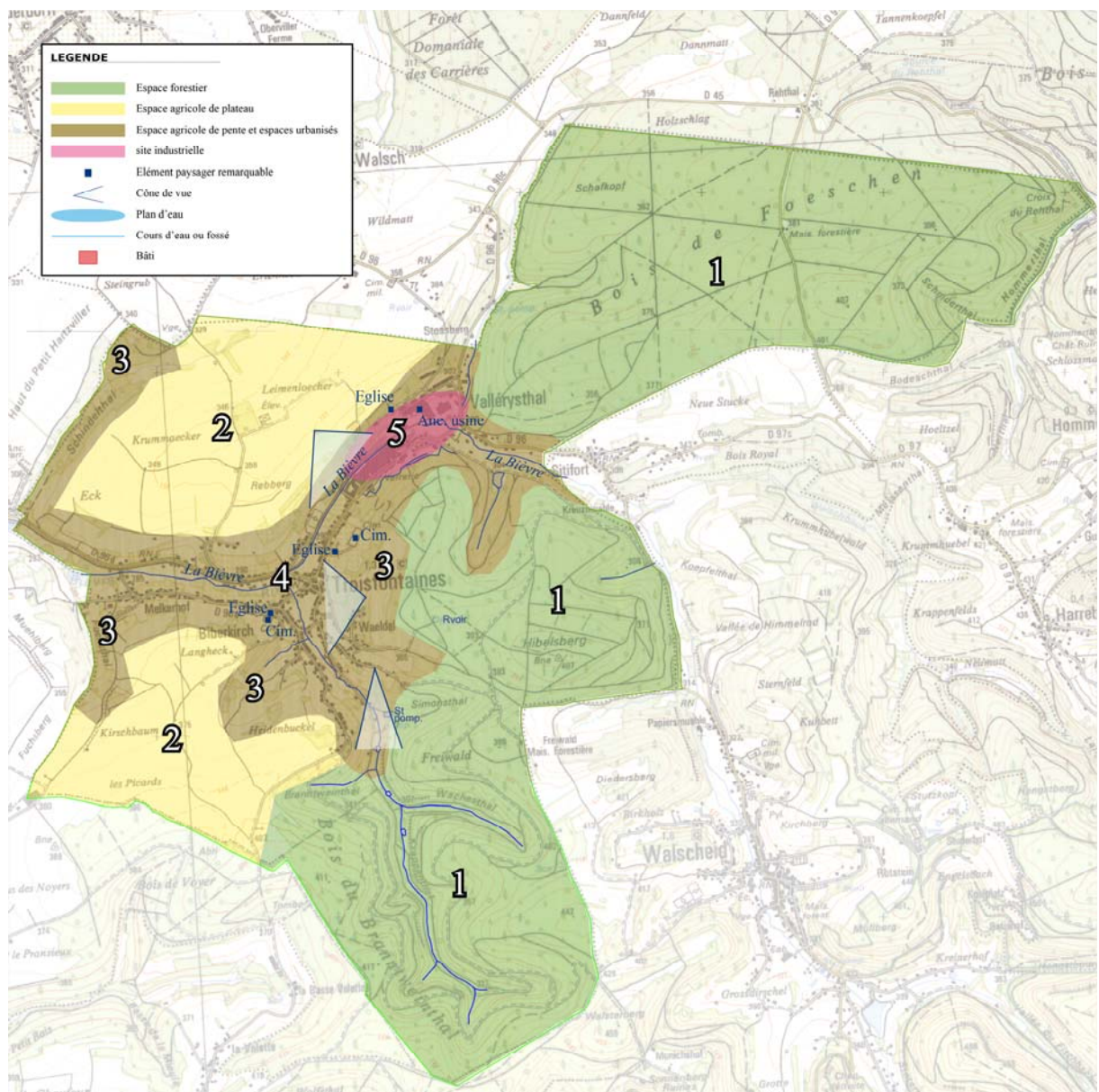
La trame bleue est constituée par les cours d'eau de la Bièvre et ses affluents (le Krappenthal en particulier), des zones humides en fond de vallon (en particulier le long de la Bièvre, en entrée d'agglomération Ouest), et un étang à Vallérysthal.

4. Le paysage

4.1. Les éléments qui identifient le paysage

Le territoire de TROISFONTAINES se compose cinq unités paysagères :

1. le massif forestier
2. le domaine agricole sur plateau
3. le domaine agricole dans la pente
4. les villages anciens et leurs extensions
5. le site industrielle de Vallerysthal



Carte paysagère du ban de TROISFONTAINES

TROISFONTAINES appartient à l'unité paysagère des Vosges mosellanes, qui regroupent 24 communes appartenant à trois cantons. Celui de Phalsbourg en compte douze : Arzwiller,

Dabo, Danne-et-Quatre-Vents, Dannelbourg, Garrebourg, Guntzwiller, Haselbourg, Henridorff, Hultheouse, Lutzelbourg, Saint-Louis, Vilsberg. Six communes sont rattachées au canton de Lorquin : Abreschviller, Lafrimbolle, Metairies-Saint-Quirin, Turquestein-Blancrupt, Vasperviller, Voyer. Six autres relevent du canton de Sarrebourg : Harreberg, Hartzviller, Hommert, Plaine-de-Walsch, TROISFONTAINES, Walscheid. Cette unité paysagère se caractérise notamment par la dominance de la forêt.

Le massif forestier

Les bois recouvrent une grande partie du territoire communal de TROISFONTAINES et notamment les reliefs les plus escarpés.

L'ensemble de TROISFONTAINES semble ainsi limité par d'imposantes zones boisées.

De ce fait, celles-ci ont une forte présence dans le paysage et sont toujours visibles d'un endroit ou d'un autre du territoire.

Des espaces agricoles ouverts sur les plateaux ou semi-ouverts dans les vallées



Le plateau agricole depuis le lotissement des terrasses de la Bièvre et vue sur la vallée du Krappenthal depuis la rue du Freywald

Outre la forêt traditionnellement à sa place sur ces types de sol, l'agriculture est également présente essentiellement par des prairies valorisées par des activités d'élevage bovin et ovin.

Ainsi, sur les parties hautes du relief, à l'Ouest du territoire, des étendues de terres agricoles, vergers et quelques bosquets forment une partie significative du territoire communal de TROISFONTAINES.

Les surfaces agricoles (les vergers, les paturages, récoltes) sont une composante du paysage de la commune, au même titre que la forêt et les zones urbanisées. Les terres exploitées par l'agriculture sont au nord et au sud-ouest de l'agglomération pour les parties principales ; la partie nord présente un dénivelé de 60 mètres par rapport à l'agglomération et la partie sud-ouest un dénivelé de 100 mètres ceci pour les parties les plus élevées.

Sur ces zones agricoles, la vision est large. Le paysage vallonné s'offre au regard, limité au loin par les reliefs et les massifs boisés. Ces terres sont nettement les zones les plus ouvertes du territoire. C'est grâce à ces surfaces que le paysage peut être observé.

Vue des plateaux, la commune apparaît comme noyée dans la verdure. Les fonds de vallée du KRAPPENTHAL, vers SITIFORT, HARTZVILLER et vers la rue du Moulin, semblent étouffer sous l'envahissement des arbres et friches.

Des espaces agricoles semi-ouverts dans les vallées

La vallée où est implanté le village offre également des espaces agricoles. Situés dans la pente, ceux-ci sont moins favorables à l'activité agricole et ont été délaissés au profit d'une végétation ligneuse qui a tendance à fermer le paysage. Les arrières du domaine bâti sont en effet en pentes assez abruptes recouvertes de vergers, puis de surfaces agricoles ou de forêts.



Espaces périvillageois au bout de la Rue des Vergers

Une entité villageoise forte dans la vallée



*Le village dans sa vallée, vu sur TROISFONTAINES
depuis les terrasses de la Bièvre*

L'unité bâtie de la commune n'apparaît pas aux premiers contacts avec l'agglomération. Cet état de fait est accentué par les trois églises, par le manque de point de convergence (au vu de la topographie générale) et par les coupures dues à l'ancienne ligne de chemin de fer (piste cyclable aujourd'hui) et à la Bièvre. La Municipalité s'est efforcée de rendre cohérent le regroupement des trois entités construites, en essayant de créer un centre unique qui regroupe les écoles, les activités sportives et socio-culturelles, et un centre commercial.

La conjugaison de différents facteurs (relief, hydrographie, urbanisation linéaire, omniprésence des plantations forestières en fond de vallées) a progressivement conduit la vallée à saturation. Condamné à l'asphyxie, TROISFONTAINES a eu alors recours à l'urbanisation des contreforts des collines attenantes, qui dominent la ville, parfois déjà en leur partie supérieure (Rebberg).



Urbanisation des flancs de la vallée

Réalisée en prolongement des opérations les plus récentes à l'époque, gagnée sur des terres déjà livrées à la friche, l'urbanisation la plus récente est à faible densité. Les amorces

d'urbanisation existantes s'intègrent assez bien dans le finage.

Le site industrielle de Vallerysthal



Le site de Vallerysthal

La présence d'activités est importante sur le territoire communal à travers le site industrielle de Vallerysthal, qui s'est développé en bordure de la Bièvre à l'Est du village. Ce site se remarque depuis les hauteurs par la densité et la typologie du bâti.

Des paysages très différents se cotoient à TROISFONTAINES, sans conflit du fait que les vues, les uns sur les autres sont relativement limités. Outre les différentes unités paysagères qui composent le territoire, plusieurs entités paysagères méritent une attention toute particulière. Celles-ci agrémentent le paysage et facilitent sa lecture.

Ainsi, on notera :

- la Bièvre
- la ripisylve accompagnant les cours d'eau, haies, bosquets et arbres remarquables
- les zones humides
- les jardins dans la pente
- les points de vue remarquable

L'importance de la Bièvre



La Bièvre

La Bièvre : un atout indéniable mais ni suffisamment accessible, ni suffisamment valorisé. Il n'est pas possible actuellement de longer le cours d'eau sur tout son linéaire en zone urbaine.

Des cortèges arborés qui structurent le paysage



Ripisylve le long de la Bièvre

La présence d'arbres le long du cours d'eau permet de lire la présence du cours d'eau dans le paysage, de l'agrémenter et de favoriser la biodiversité par le maintien d'une trame bleue trame verte. Toutefois, la continuité de ces corridors écologiques n'est pas toujours suffisamment développée.

Les zones humides qui accompagnent la Bièvre.



Zone humide en entrée d'agglomération, en venant d'Hartzwiller, vu depuis la piste cyclable qui longe la Rue de la Vallée



Zone humide entre la Rue de la Vallée et la Rue de la Division Leclerc

Ces milieux, également très favorables à la biodiversité, sont une richesse supplémentaire du territoire et de l'espace urbain. Ces zones humides sont encore relativement préservées.

Toutefois, elles constituent une coupure dans l'espace urbain. Ces milieux doivent être préservés tout en s'intégrant à la composition urbaine de TROISFONTAINES.

Les jardins dans la pente



Jardins le long de la rue de la division leclerc

Ces jardins sont une des caractéristiques du paysage urbain du village et méritent d'être préservés et valorisés.

Les points de vue remarquable



Le territoire offre de nombreux points de vue remarquables dont certains ne sont pas toujours suffisamment mis en valeur.



Vue sur l'église de Biberkirch depuis la rue du Château d'eau

4.2. Les perspectives d'évolution

Globalement, les qualités paysagères de TROISFONTAINES ont été relativement préservé jusqu'à présent. Pour autant, le paysage reste très sensible à certains risques d'évolution et notamment à :

- l'étalement de l'urbanisation par des bâtiments de qualité architecturale médiocre et mal intégrés dans le site, qui nuit à la cohérence d'ensemble du bâti et perturbe l'ambiance rurale d'origine du village ;
- la banalisation des fronts urbains par un manque de traitement de l'interface espace bâti / espace agricole ;
- le mitage de l'espace agricole par des constructions mal intégrées.

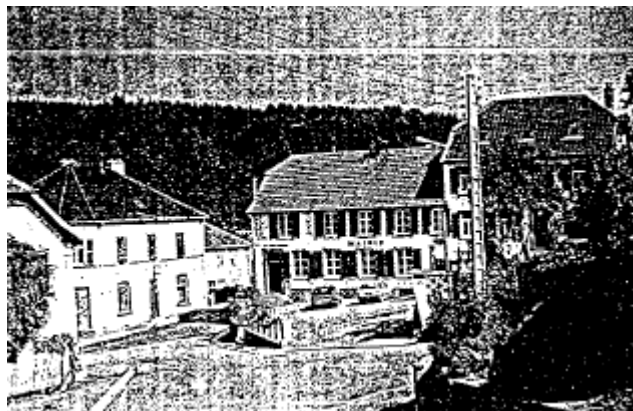
Tous les projets d'aménagement à venir et notamment les constructions nouvelles en périphérie du village ancien méritent d'être examinés sous l'angle d'une contribution au maintien ou à l'amélioration de la qualité paysagère. L'absence d'un couvert végétal cloisonnant et le vallonnement du terrain augmentent l'impact du bâti neuf sur le site.

5. Le milieu urbain

5.1. Historique du développement urbain

La commune de TROISFONTAINES, nom actuel, a pour origine plusieurs lieux différents, qui ont chacun leur histoire propre : BIBERKIRCH, TROISFONTAINES et VALLERYSTHAL. Les premières traces de civilisation remontent à la préhistoire et à l'arrivée des Celtes. Les Gaulois et la civilisation romaine y ont laissé leurs traces : sur les hauteurs, découverte de pierres tombales et de sculptures romaines; nom des lieux-dits et apparition du non de BEBERACUM, propriété du sieur BEBER ; puis, colonisation des rives de la BIEVRE jusqu'à nos jours.

Au XIIe siècle, la paroisse BIBERA regroupe l'ensemble des habitants de la vallée de la BIEVRE, et ce, jusqu'à la guerre de Trente Ans. Cette période dévasta et dépeupla entièrement la région pendant presque cinquante années. C'est LOUIS XIV qui fit recoloniser la vallée par des Picards, suivi par le DUC LEOPOLD DE LORRAINE, qui y fit venir des Allemands du PALATINAT ; la communauté française se regroupa du côté gauche de la BIEVRE, vers l'actuel BIBERKIRCH, l'allemande sur la rive droite.



Vers la fin du 17e siècle, apparition de la première verrerie de la HOFFE, et du nom de DREYBRONN (TROISFONTAINES). Vers 1719, réhabilitation de l'église et apparition du nom de BIVERSKIRCH (église de BIVERA). Vers 1725, fermeture de la première verrerie de TROISFONTAINES.

Au 19e siècle, apparition d'une certaine famille de VALLERY qui donna son nom à la vallée dans laquelle s'installe une nouvelle verrerie de VALLERYSTHAL. Toute la vie de cette partie de la vallée de la BIEVRE fut axée sur l'industrie du verre et ce, jusqu'à nos jours (déclin à partir des années 70), TROISFONTAINES et BIBERKIRCH, en tant que communes indépendantes, VALLERYSTHAL en tant que cité ouvrière, entité de TROISFONTAINES. En décembre 1967, fusion des deux communes sous le nom de TROISFONTAINES.

5.2. Formes urbaines actuelles

Structure villageoise



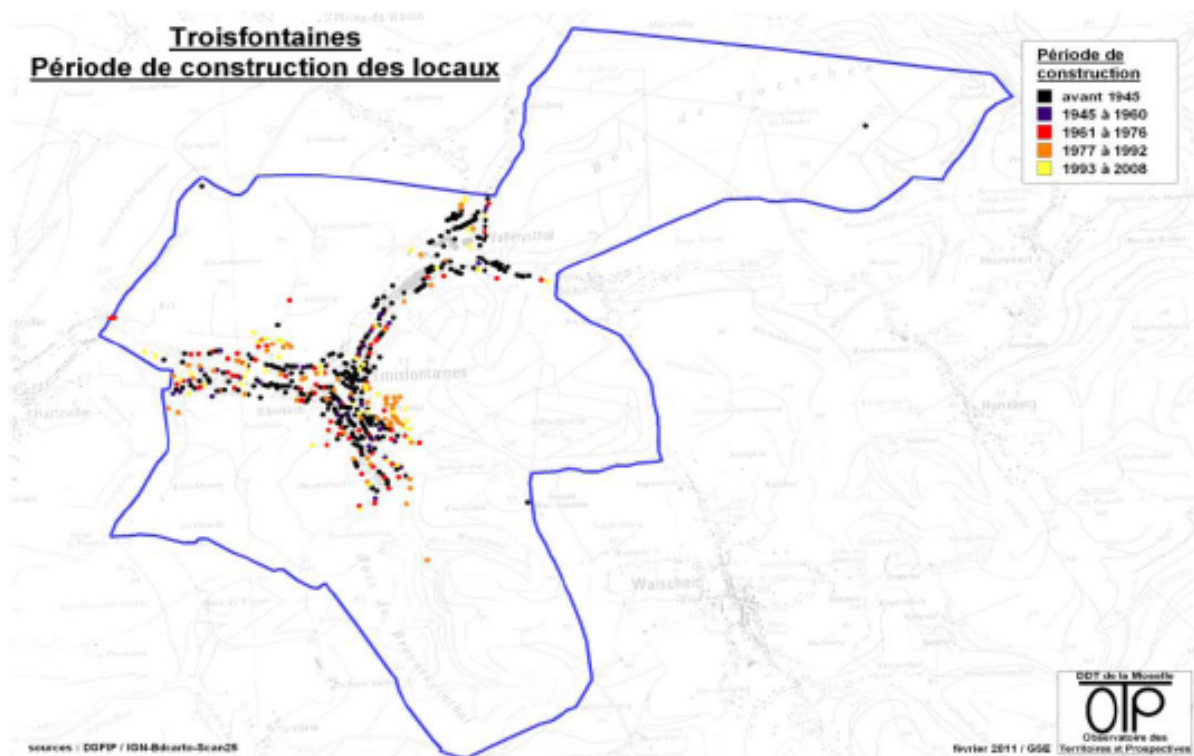
Schéma de l'organisation urbaine de TROISFONTAINES – BD ortho IGN en fond de plan

Du fait de sa situation en fond de vallée, le développement du village s'est fait dans un premier temps de manière linéaire, en suivant la topographie des lieux. Ainsi, les espaces bâtis s'étalent aujourd'hui sur près de 3 km, entre les panneaux d'agglomération Ouest et Est.

Dans un second temps, période récente, l'urbanisation du village a eu tendance à davantage se développer sur les versants, en limite de plateau, en s'affranchissant des contraintes topographiques.

On retrouve dans la structure actuelle du village les 3 entités originels du village, à savoir : BIBERKIRCH, TROISFONTAINES et VALLERYSTHAL. Toutefois, BIBERKIRCH et TROISFONTAINES constituent aujourd'hui le cœur de l'agglomération et l'on peut les regrouper en une seule et même entité : le centre ancien.

La diversité architecturale "aux centres" de TROISFONTAINES et BIBERKIRCH, se décompose en 40% ancien, 40% après guerre, et le reste en construction récente. La diversité architecturale aux extrémités de la commune se décompose en 10% ancien, 45% de neuf. L'ensemble urbain est en très bon état d'entretien et de conservation ; quelques vieilles maisons abandonnées, mais avec des projets de restauration ; beaucoup d'annexes faites de rajouts successifs et sans intégration pour les constructions d'après guerre.



En 1932, le recensement indiquait 462 résidences principales, 130 à BIBERKIRCH, 229 à TROISFONTAINES, et 103 à VALLERYSTHAL.

TROISFONTAINES et BIBERKIRCH ont essentiellement une fonction résidentielle, et VALLERYSTHAL une fonction industrielle qui influe également sur le type d'habitat présent sur le site (maisons ouvrières notamment). Le développement et l'évolution du site de VALLERYSTHAL a été relativement indépendant des deux autres.

Le centre ancien

Le noyau villageois se développe essentiellement en longueur autour d'espaces publics et semi-publics de qualité. Il prend la forme traditionnelle du village-rue lorrain avec un développement linéaire dense. On y retrouve l'église, la mairie, les écoles, des équipements sportifs et un multiservice (boulangerie, bureau de tabac, banque, etc. à mi distance entre TROISFONTAINES et BIBERKIRCH) qui marquent la centralité. Autour, on observe un habitat assez traditionnel avec des maisons contiguës de hauteur identique ; ces maisons de tradition lorraine ont leur faitage parallèle à la rue.



Plan napoléonien de TROISFONTAINES

Du point de vue fonctionnel, le noyau ancien présente ainsi une certaine mixité. La fonction d'habitat est prépondérante mais non exclusive. L'habitat individuel est largement dominant mais on note également la présence d'habitat collectif, dans des constructions anciennes réhabilitées en particulier.

Les hauteurs des constructions anciennes sont à R+1 ou 2 + combles et sous-sol; les constructions d'après guerre et récentes sont à R+1 + sous-sol et/ou combles. En général, les toitures sont à fortes pentes, convenant parfaitement, à la région, sauf pour quelques architectures récentes.

Les constructions s'adaptent à la pente. Les "usoirs" si l'on peut les appeler ainsi, sont en général très bien entretenus. Des jardins d'agrément, potagers sont souvent présents.

Les espaces publics sont constitués par la voirie et de petites placettes. L'emprise des voies de desserte du noyau ancien est très variable, certaines rues sont très étroites mais le maillage correct du réseau viaire permet une bonne desserte, malgré la pente. Une partie de ces espaces publics ont fait l'objet d'un traitement qualitatif et paysager.

TROISFONTAINES



Vue sur TROISFONTAINES depuis le lotissement des "Terrasses de la Bièvre"



Place de la Hoffe



Rue de la vallée à TROISFONTAINES



Construction dans la pente



Construction dans la pente

Habitat ancien - Habitat individuel continu



Caractéristiques principales :
- mitoyenneté
- alignement / Rue
- parcellaire très morcelé
- bâtiment R+1 + comble + sous sol ?

Nb de logements : 6
Surface : 45 ares
Ratio : 7,5 ares / logement
13 logements / ha

Biberkirch



Vue Ouest de Biberkirch depuis les abords de la Bièvre



Centre de Biberkirch



La site industriel de Vallerysthal

La zone industriel

La cristallerie et la verrerie sont historiquement les activités industrielles les plus anciennes présentent sur TROISFONTAINES. Mais, aujourd'hui, seul subsiste l'activité commerciale (boutique) de la cristallerie, qui risque également de disparaître prochainement, et la verrerie (SCHOTT - VTF Industries) qui reste le principal atout économique de la commune et occupe une surface importante en fond de vallée. En outre, le site présente d'autres activités qui se développent (DSW, TPM...) et peuvent devenir motrice.

La commune est propriétaire des bâtiments de la cristallerie de VALLERYSTHAL. Ceux-ci présentent un caractère patrimonial et symbolique, au regard de la mémoire industrielle de la commune notamment, et méritent à la fois d'être préservés et valorisés. Différentes pistes ont été évoquées (musée, résidence d'artiste, pépinière d'entreprise...), avec l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine), le Conseil Général de la Moselle et l'Office du Tourisme, mais le projet de revalorisation et de reconversion reste à définir.

Les bâtiments industriels font partie intégrante de la zone urbanisée ; ils permettent encore des extensions, sans occasionner de frais importants de V.R.D. à la commune.



Site de Vallerysthal



Eglise sur le site de Vallerysthal



Ancien bâtiment de la cristallerie



L'habitat ouvrier de Vallerysthal

L'habitat ouvrier est l'une des expressions les plus achevées de l'impact exercé par l'industrialisation sur l'organisation sociale en général, et sur la vie des hommes, des femmes et des enfants (au travail et hors du travail) en particulier. Son développement est lié à l'essor industriel.

A cette époque, créer une cité ouvrière à proximité de son usine n'est pas simplement une œuvre philanthropique. C'est avant tout un calcul de rentabilité du travail. Elle permet en effet de garder à proximité du lieu de production une population et ainsi de conserver le plus longtemps possible les bénéfices d'une main-d'œuvre généralement très qualifiée. Cette population est attirée par des logements confortables. C'est un moyen de contrôler la vie de l'ouvrier, en orientant totalement sa vie dans et hors de l'usine.

Construit à proximité des usines, à l'instigation des industriels qui assurent le logement de leurs employés, il est généralement constitué d'habitations identiques et disposées régulièrement. Les maisons ouvrières sont généralement monofamiliales, constituées d'un étage, mitoyennes, accompagnées d'un petit jardin potager.

TROISFONTAINES, même aujourd'hui, est encore très liée à son passé industriel. Le village possède un habitat ouvrier en lien avec la zone industrielle de Vallerysthal.

A TROISFONTAINES, l'habitat ouvrier est lié à l'essor industriel de la verrerie et la cristallerie au début du 20ème siècle. Cet habitat marque le paysage urbain par son aspect.

Cet habitat est à la fois très présent physiquement mais aussi dans la mémoire collective des habitants de TROISFONTAINES. Sa configuration particulière est caractéristique des cités ouvrières : maisons en bande, faites de moellons sans chaîne en pierre de taille recouvert d'enduit, terrasse sur garage à l'avant, toit à deux pans recouverts de tuiles mécaniques, jardins potagers sur l'arrière ou sur l'avant suivant la pente.

Cet habitat est très prégnant Rue du Belvédère, où il forme un "petit" quartier qui pourrait se nommer : "cité du Bélvédère", notamment par ces terrasses qui coiffent les garages réalisés dans la pente, au pied des constructions.



Maisons en bande construits dans la pente
Rue du Belvédère



Maisons en retraits, garages coiffés d'une terrasse implantés
le long de la voie



Jardins ouvriers à l'arrière des constructions Rue du Belvédère



Rue du Belvédère et maisons en bande avec garages le long du chemin d'accès

Ce type d'habitat intermédiaire existent également en particulier le long de la rue de la libération et dans l'impasse de l'école, non loin de l'entrée de VTF.



Habitat ouvrier Impasse de l'Ecole



Habitat ouvrier Rue de la Libération

Habitat ouvrier - Habitat intermédiaire continu



Caractéristiques principales :

- mitoyenneté
- alignement / Rue
- parcellaire standardisé
- bâtiment R+1 + comble + sous-sol
- adaptation à la pente / sous-sol



Nb de logements : 35

Surface : 166 ares

Ratio : 4,7 ares / logement

21 logements / ha

Le site de Vallérysthal possède également de l'habitat collectif.

Habitat collectif



Nb de logements : ?
Surface : 80 ares
Ratio : ? ares / logement
? logements / ha




Habitat collectif Impasse de l'Ecole

Les extensions urbaines au gré des opportunités foncières

L'époque récente apporte une nouvelle manière d'occuper le foncier, peu dense. Il s'agit du débordement de l'assiette traditionnelle du village par une utilisation ex-nihilo du linéaire des voies de liaison à partir d'anciennes fermes à l'origine isolées du village.

Ces développements linéaires ont repris évidemment le thème de l'habitation individuelle isolée, avec une mise en valeur de la façade sur rue et l'appropriation d'espaces privés à l'arrière mais cette manière de procéder échappe à la composition d'ensemble et exprime la non préoccupation d'un urbanisme cohérent à savoir pas d'élément régulateur, disparité des architectures, surcoût des équipements. Elles sont fortement consommatrices d'espace et souvent ne permettent pas de bouclage de voirie. De plus, elles peuvent condamner les terrains situés à l'intérieur des îlots. La desserte de certaines parcelles provient d'arrangements entre propriétaires, générant des accès privés étroits.

Habitat extensions urbaines anciennes - Habitat intermédiaire discontinu



Caractéristiques principales :

- mitoyenneté partielle
- alignement / Rue
- parcellaire laniéré
- bâtiment R+1 voir R+2 + comble

Nb de logements : 14 minimum
Surface : 189 ares
Ratio : 13,5 ares / logement
7,4 logements / ha

Des développements résidentiels hétérogènes se sont développés à l'Ouest, au Sud-Est et au Nord-Est, du centre ancien.



Maison-bloc traditionnelle



Rue division Leclerc



Rue de la Vallée



Habitat récent le long de la Rue de la Vallée depuis la Rue division Leclerc


Les lotissements " Das Waedel " et " Les terrasses de la Bièvre "

Le développement récent du village s'est également réalisé sous la forme de lotissements.

Un premier lotissement (" Das Waedel ") de 20 lots est venu compléter la trame urbaine au sud-est du centre ancien, à la fin des années 70 (1974 – 1980), et un deuxième lotissement (" Les terrasses de la Bièvre ") de 48 lots au nord nord-est du centre ancien, en 2006.

Ces extensions construites sous la forme de lotissement opèrent une rupture dans le tissu urbain, toutefois atténuée par la topographie du site.

Habitat extensions urbaines récentes - Habitat individuel discontinu



Caractéristiques principales :

- mitoyenneté partielle
- alignement / Rue
- parcellaire standardisé
- bâtiment maxi R+1 + comble + sous-sol

Nb de logements : 18
Surface : 186 ares
Ratio : 10 ares / logement
10 logements / ha

Leur organisation ne se fait plus par rapport à la rue. Les pavillons sont situés en retrait par rapport aux voies de circulation pour profiter d'un jardinet avant, souvent très réduit du fait de la pente et de voie d'accès au garage. Ces lotissements sont en impasse mais débouchent sur des chemins, ce qui permet d'éviter un enfermement au sein de ces compositions.

Les constructions ne fonctionnent que rarement en alignement, jamais en mitoyenneté et s'affranchissent des contraintes topographiques. Les constructions utilisent rarement la pente dans leur conception. Les constructions ont une hauteur de R+1 avec souvent des combles aménagés, visibles par la présence de chiens-assis ou de velux composant les toitures à deux pentes.

" Das Waedel "



Un lotissement dans la pente



Un lotissement "haut perché"



Architecture « pavillonnaire » typique des lotissements

" Les terrasses de la Bièvre "



Vue sur les Terrasses de la Bièvre depuis le Lotissement "Das Waedel"



Rue principale du lotissement



Architecture typique du Parc

6. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Bièvre, l'étalement urbain est corrélé à l'augmentation de la population et de la baisse de la taille des ménages. Sur TROISFONTAINES, il n'y a pas de corrélation, les surfaces bâties augmentent alors que la population baisse.

L'augmentation des surfaces bâties a été plus marquée entre 2002 et 2008, avec la création d'un lotissement. Cet étalement urbain consomme naturellement des terres agricoles. Ainsi, le foncier agricole a fortement diminué sur le territoire communal de TROISFONTAINES (-12% entre 1948 et 2008).

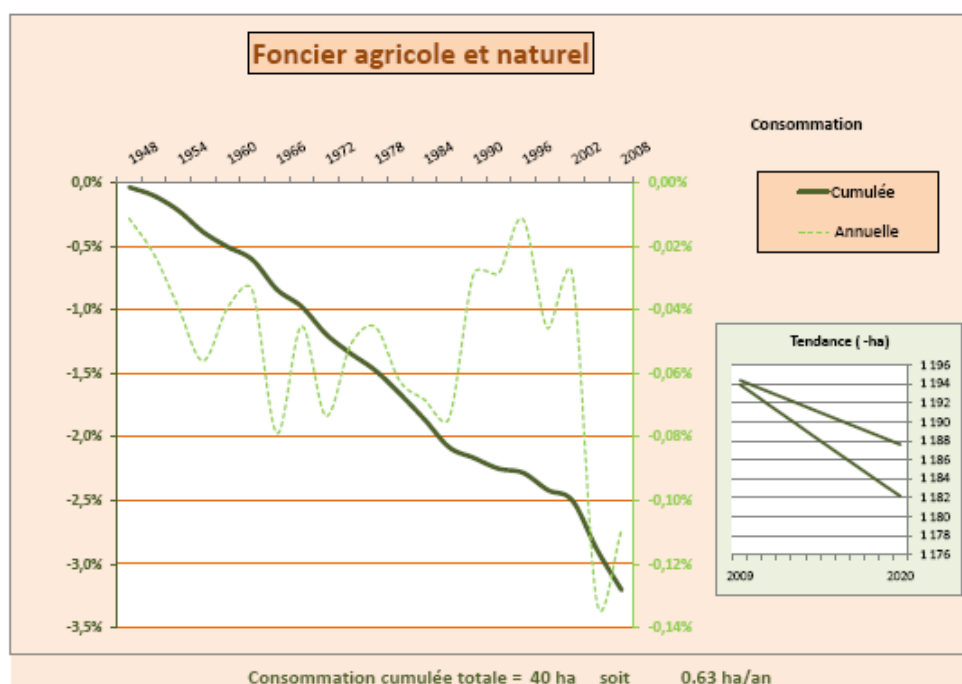
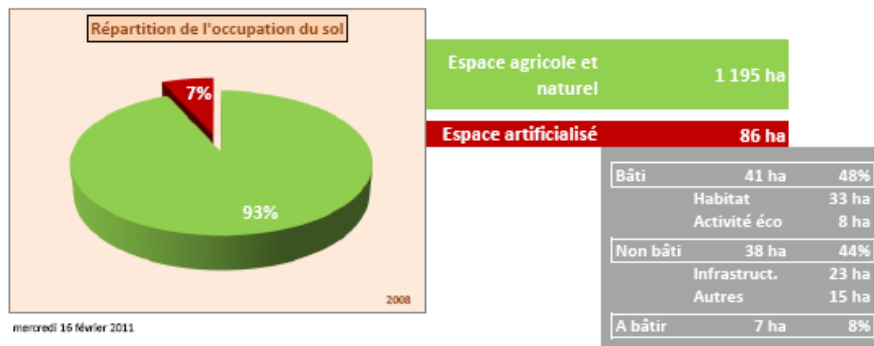
L'augmentation des surfaces bâties est essentiellement liée à l'habitat individuel.

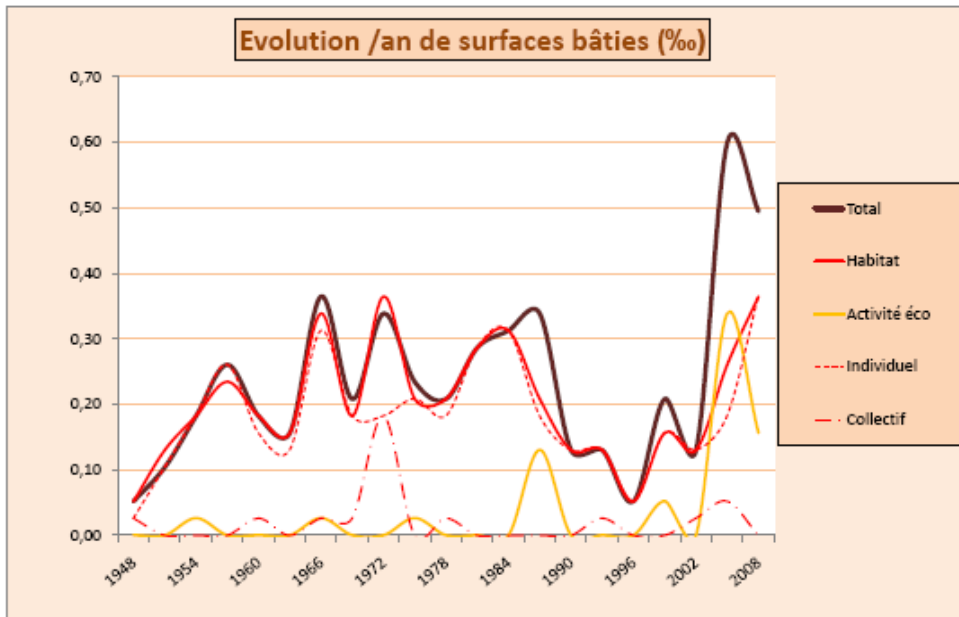
Année	Total bâti (ha)	Habitat	Activité éco	Individuel	Collectif
1945	22,4	16,8	5,5	12,9	3,9
1948	22,6	17	5,5	13	4
1951	23	17,5	5,5	13,4	4
1954	23,7	18,2	5,6	14,1	4
1957	24,7	19,1	5,6	15,1	4
1960	25,4	19,8	5,6	15,7	4,1
1963	26	20,4	5,6	16,2	4,1
1966	27,4	21,7	5,7	17,4	4,2
1969	28,2	22,4	5,7	18,1	4,3
1972	29,5	23,8	5,7	18,8	5
1975	30,4	24,6	5,8	19,6	5
1978	31,2	25,4	5,8	20,3	5,1
1981	32,3	26,5	5,8	21,4	5,1
1984	33,5	27,7	5,8	22,6	5,1
1987	34,8	28,5	6,3	23,3	5,1
1990	35,3	29	6,3	23,8	5,1
1993	35,8	29,5	6,3	24,3	5,2
1996	36	29,7	6,3	24,5	5,2
1999	36,8	30,3	6,5	25,1	5,2
2002	37,3	30,8	6,5	25,6	5,3
2005	39,6	31,8	7,8	26,3	5,5
2008	41,5	33,2	8,4	27,7	5,5

Tableau des évolutions cumulées des surfaces bâties (Source : DDT)

La consommation des terres agricoles et naturelles de 1990 et 1945 à 2008 représente 40 ha soit **6,3 ha/décennie**.

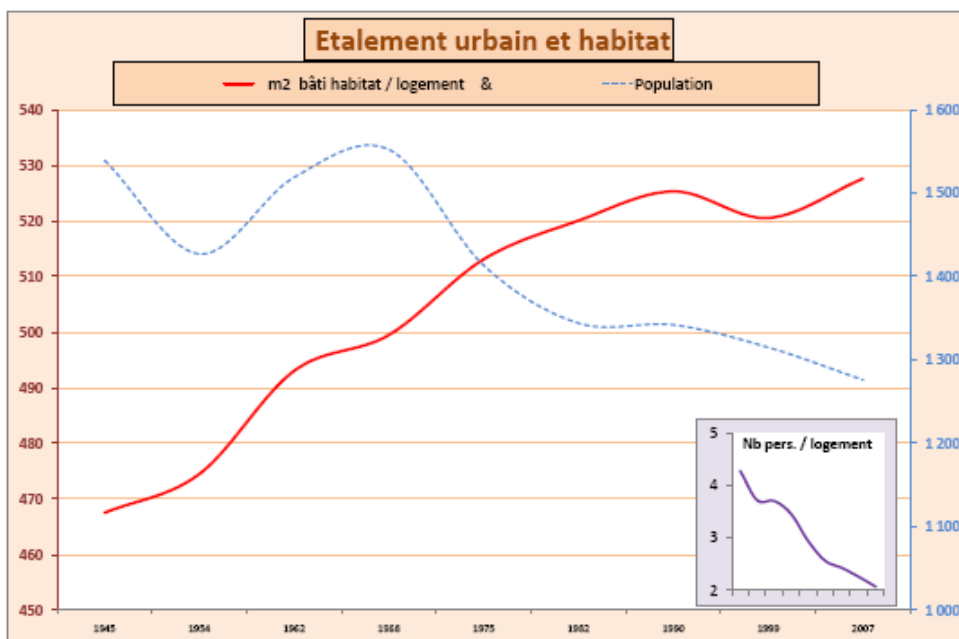
Toutefois, les surfaces bâties ont fortement progressées entre 2002 et 2008, avec la création du lotissement "les terrasses de la Bièvre" (habitat) mais également avec l'augmentation des surfaces consacrées aux activités économiques.



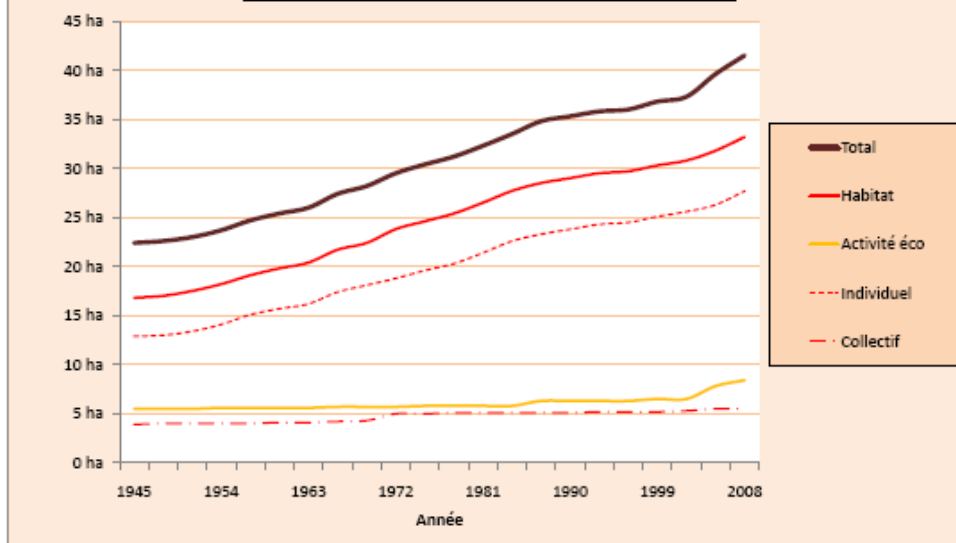


L'augmentation des surfaces bâties est essentiellement liée à l'habitat individuel, avec en particulier **un pique à 0,77 ha/an (soit 7,7 ha/décennie) entre 2002 et 2005**.

L'augmentation de la consommation des terres agricoles et naturelles n'est pas corrélée à l'évolution de la population (tendance à la baisse) mais à la baisse de la taille des ménages ainsi qu'à l'augmentation des la surface moyenne des terrains construits.



Evolution cumulée des surfaces bâties



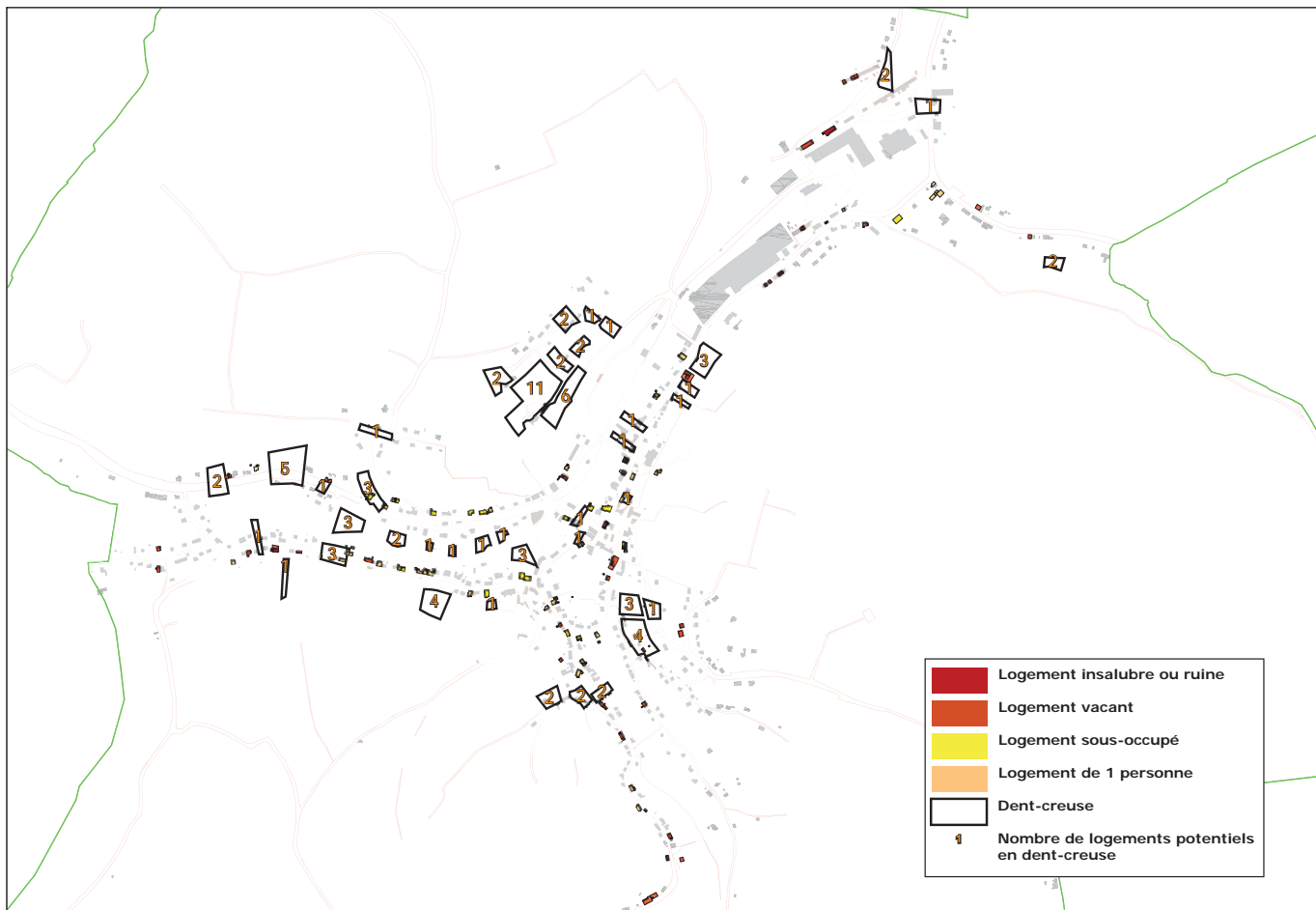
7. Estimation du potentiel de création de logements dans le tissu urbain existant et perspectives d'évolution

Dans les limites actuelles de la zone constructible (carte communale), le tissu urbain existant présente un potentiel d'environ 176 logements (voir illustrations ci-après).

Toutefois, les vides urbains ou « dents creuses » et les maisons blocs (sous-occupées ou abandonnées) ne sont pas toujours facilement mobilisables en vue de la construction ou de réhabilitations compte tenu de la forte inertie du patrimoine privé et de la topographie, qui renforce à TROISFONTAINES le phénomène de rétention foncière. Le coefficient de rétention foncière a donc été estimé à 0,1.

Ainsi, après application de ce coefficient, le potentiel en densification et renouvellement urbain est évalué à **18 logements** pour la prochaine décennie.

POTENTIELS EN LOGEMENTS DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT



- 37** logements vacants (d'après estimation communale)
- 49** logements sous-occupés, de une personne, insalubres ou à l'état de ruine (d'après estimation communale)
- 90** logements en dents creuses d'après estimation

Exemples de bâtiments volumineux susceptibles d'être transformés en vue de créer un ou plusieurs logements supplémentaires



176

Exemples de bâtiment susceptible de permettre la création de nouveaux logements après démolition-construction



«Dent-creuse»
ou Parcelle non bâti
69

18 logements potentiels dans le tissu urbain existant

(en suivant l'hypothèse que 1/10ème des biens privés pourront être mobilisés durant la prochaine décennie)

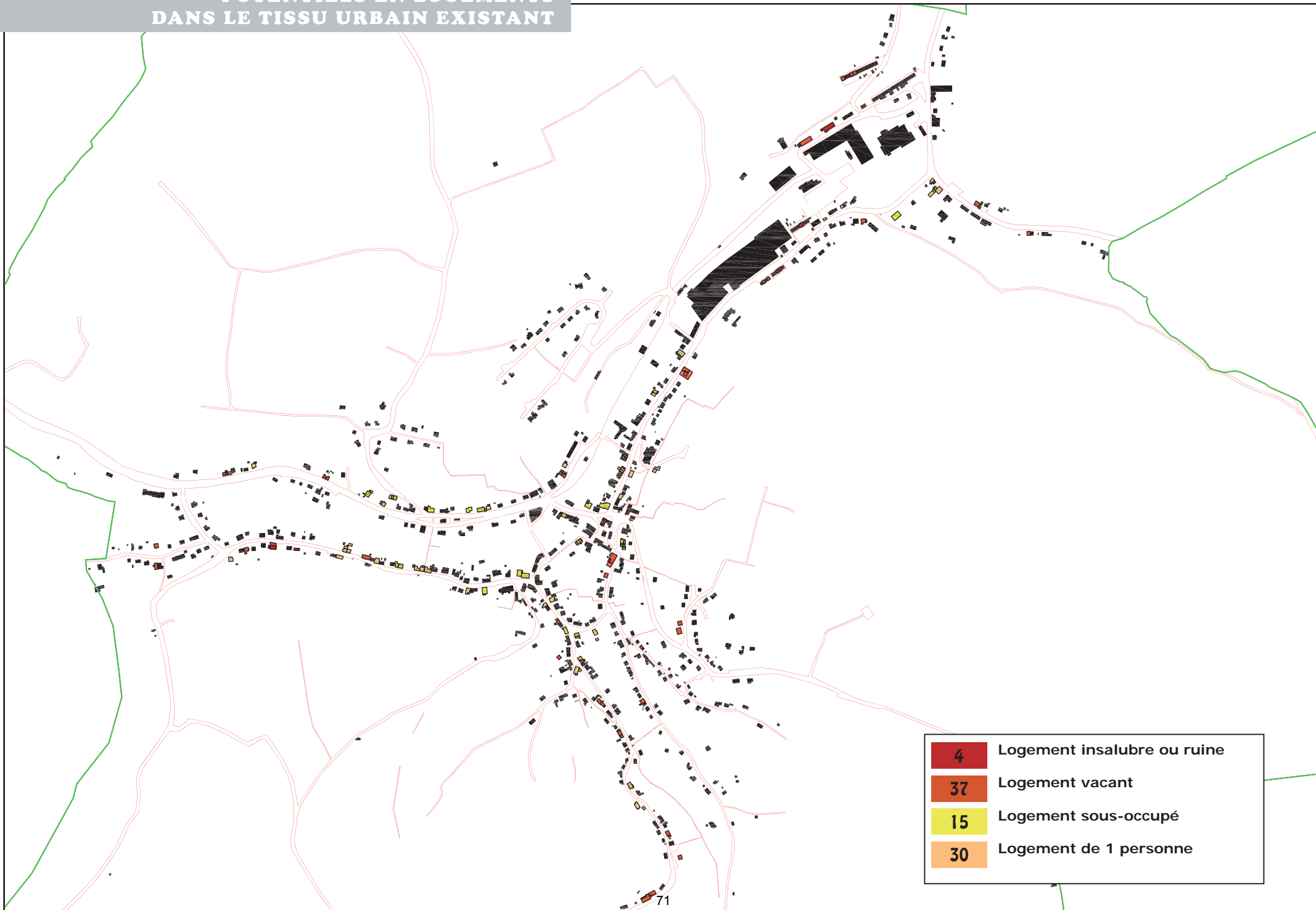
Carte des dents creuses



LEGENDE

- Dents-creuses
- Nombre de logements potentiels
- Foncier bâti
- Foncier non bâti

POTENTIELS EN LOGEMENTS DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT



8. Les contraintes d'aménagement

8.1. Les normes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible

La notion de compatibilité diffère de celle de conformité : pour qu'une décision ou un document soit conforme à une norme ou un document de portée supérieure, il doit le respecter en tout point. En revanche, il est compatible avec lui aussi longtemps qu'il n'est pas contraire à ses orientations ou aux principes fondamentaux qui y sont énoncés et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

8.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de TROISFONTAINES est située à moins de quinze kilomètres de l'agglomération de Sarrebourg; la règle de l'urbanisation limitée prévue à l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquera donc à compter du 1er janvier 2013.

8.1.2. Les dispositions particulières aux zones de montagne

La commune de TROISFONTAINES fait partie de la liste des communes constituant le massif vosgien arrêtée par décret n°2004-69 du 16 janvier 2004.

Le PLU veillera en particulier à permettre l'aménagement lié au développement touristique et à la protection des activités agricoles et de l'environnement.

8.1.3. Les orientations fondamentales et les objectifs du Schéma Directeur_ d'Amenagement et de Gestion des Eaux (.SDAGE] et du Schéma d'Amenagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est concerné par le SDAGE Rhin-Meuse et par un SAGE avec lesquels le PLU doit être compatible en terme d'objectifs.

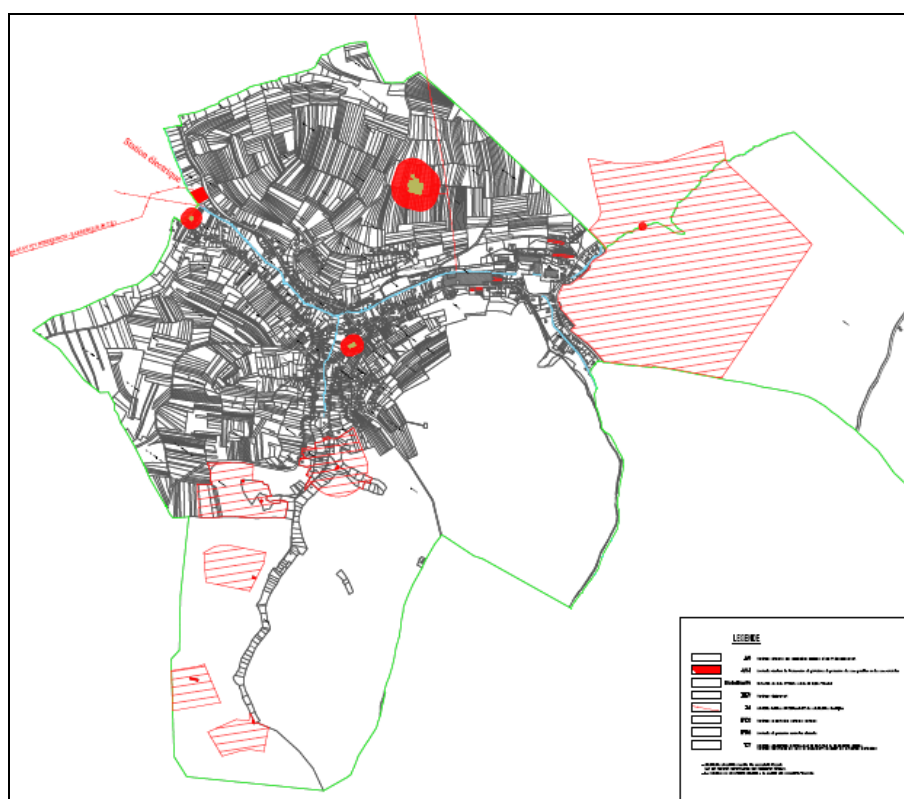
8.2. Les autres dispositions législatives et réglementaires

8.2.1. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire de votre commune sont annexées au dossier PLU (cf. Recueil des S.U.P.).

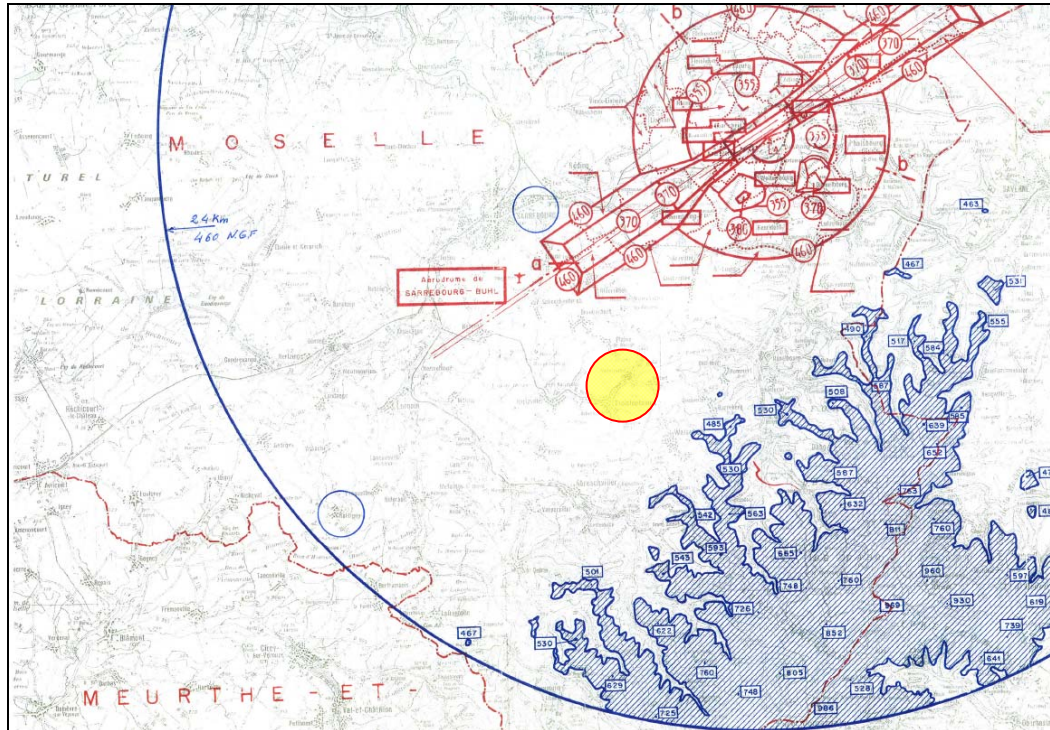
8 servitudes d'utilité publique sont recensés à TROISFONTAINES :

- Servitudes attachées aux canalisations publiques d'assainissement.
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (Un forage et 5 captages à TROISFOINTAINES)
- Protection des Bois et forêts soumis au régime forestier (Forêt communale de TROISFONTAINES)
- Servitudes d'alignement (RD96d approuvé le 24/05/1901)
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (réseau 20kV)
- Servitudes de protection contre les obstacles (Liaison hertzienne DABO-HELLERT-SARREBOURG, décret du 25/05/1984)



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

- Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (Aérodrome de PHALSBOURG-BOURSCHEID de cote limite 460m NGF)



Localisation de TROISFONTAINES et zones de dégagement de l'aérodrome Phalsbourg Bourscheid

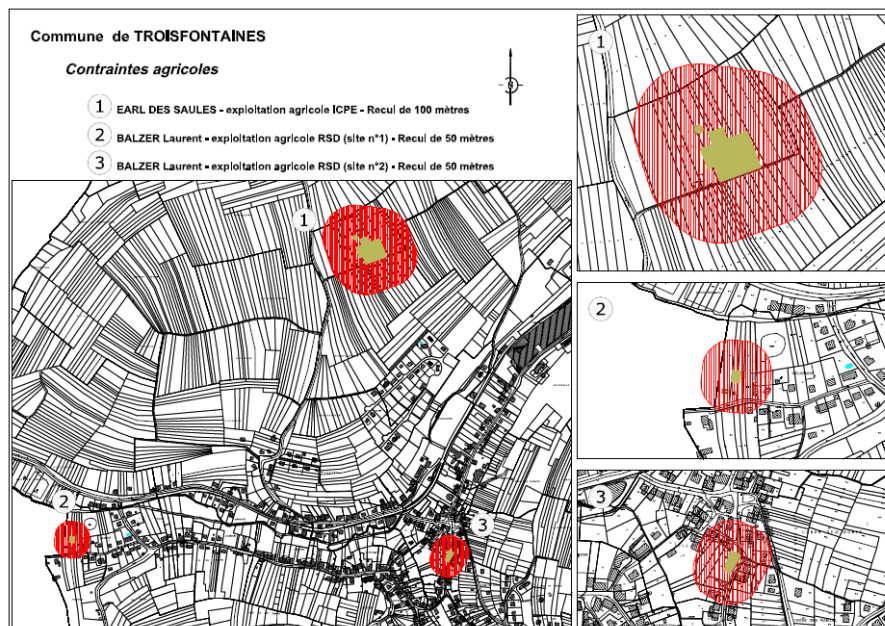
8.2.2. La protection des espaces agricoles

Des périmètres de protection s'appliquent autour des bâtiments agricoles :

- 50 m autour des bâtiments d'élevage uniquement pour, les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental
- 100 m autour des bâtiments d'élevage, de stockage (sauf matériel) et annexes (silos, fosses, ...), pour les exploitations soumises à la réglementation liée aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Actuellement, la commune recense **une exploitation soumise au Règlement Sanitaire Départemental et une exploitation à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement.**

☛ Voir diagnostic agricole en annexe



8.2.3. L'habitat

La commune de TROISFONTAINES n'est pas soumise à l'article 55, mais il conviendra de prévoir l'adaptabilité du parc de logements aux besoins identifiés sur la commune (niveau de ressources, taille et desserrement des ménages).

La commune de TROISFONTAINES et la communauté de communes de la Vallée de la Bièvre n'ont pas l'obligation de réaliser des aires d'accueil des gens du voyage, le nombre d'habitants étant inférieur à 5000 par commune.

8.2.4. Les déplacements

👉 Maîtriser les besoins en déplacements et notamment l'usage de la voiture.

L'articulation des logiques de déplacements avec les logiques de développement urbain est essentielle pour mieux maîtriser les besoins en déplacement.

Ainsi, il s'agira d'agir sur :

- le mode de développement du territoire en privilégiant le renouvellement urbain, la densification des espaces plutôt que l'extension et l'étalement urbain,
- les choix d'urbanisation, en localisant les urbanisations nouvelles ou les équipements générateurs de déplacements à proximité des axes de transports en commun,
- l'usage des sols, en favorisant la diversité des fonctions et en rendant cohérent la destination des sols avec le niveau de desserte.

La commune de TROISFONTAINES pourra, en lien avec la communauté de communes de la

vallée de la Bièvre, prendre l'attache du conseil général de la Moselle afin d'optimiser la desserte du territoire par le réseau de Transport Interurbain de la Moselle

↳ Garantir l'accès à la ville pour tous

L'âge, les revenus ou les aptitudes physiques peuvent contraindre la mobilité de certaines catégories de population. Afin de satisfaire les besoins de déplacements de tous, le PLU devra viser à offrir une accessibilité optimale de tous les quartiers dans des conditions (environnementales, financières et pratiques...) acceptables pour la collectivité et l'individu. Pour y parvenir, il s'agira

- d'assurer la continuité du réseau viaire notamment vers les quartiers les plus éloignés du centre bourg,
- d'améliorer les itinéraires piétons et cyclistes,
- de réaliser les aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

La commune de TROISFONTAINES pourrait initier en lien avec la communauté de communes de la Vallée de la Bièvre un schéma de déplacements piétonniers et cyclistes en incluant les aménagements de sécurité, de continuité, de confort et de lisibilité relatifs à ces deux modes de déplacements.

↳ Favoriser le développement économique du territoire par un système de déplacements performant et respectueux de l'environnement

L'accessibilité est une condition essentielle au développement économique d'un territoire. Permettre à chacun de se rendre sur son lieu de travail dans des conditions satisfaisantes, faciliter l'accès aux commerces, organiser le transport de marchandises sont autant d'objectifs qui devront être abordés dans le PLU, tout en conciliant les enjeux économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

8.2.5. L'eau : assainissement, alimentation en eau potable, rivières

↳ L'assainissement « Eaux Usées »

Le zonage d'assainissement de la commune est en cours de réalisation.

↳ L'alimentation en eau potable

Aires d'alimentation de captages

Le territoire de la commune de TROISFONTAINES comporte actuellement des terrains situés en périmètre de protection de captage public d'eau destinée à la consommation humaine :

- Périmètre de protection immédiate, rapprochée du forage appartenant à la commune de PLAINE DE WALSCH et alimentant cette même commune.

Les périmètres de protection de ce forage ont fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°2010/481 en date du 30 mars 2010 dont il conviendra de respecter les prescriptions et d'être annexé au document d'urbanisme. Ce périmètre pourrait toutefois être abrogé prochainement.

- Périmètre de protection immédiate, rapprochée du forage appartenant à la commune de TROISFONTAINES et alimentant cette même commune.

Les périmètres de protection de ce forage ont fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°94-AG/1-2 en date du 10 janvier 1994 dont il conviendra de respecter les prescriptions et d'être annexé au document d'urbanisme.

↳ Les données sur les rivières

Les masses d'eau superficielles situées sur TROISFONTAINES sont les suivantes, elles doivent atteindre le bon état écologique à l'échéance indiquée en application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) :

Masse d'eau	Objectif d'atteinte du bon état
Zorn 1	2027
Sarre 1	2027
Bièvre 1	2027
Bièvre 2	2027

8.2.6. La prévention des risques

Les risques naturels

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	11/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	25/05/1983	30/05/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	01/07/1987	01/07/1987	15/10/1987	30/10/1987
Inondations et coulées de boue	25/02/1997	28/02/1997	24/03/1997	12/04/1997
Inondations et coulées de boue	28/10/1998	30/10/1998	29/12/1998	13/01/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Liste des arrêtés de catastrophes naturelles sur TROISFOINTAINES

↳ Le risque « mouvements de terrain »

La commune de TROISFONTAINES est concernée par d'éventuels mouvements de terrain, selon l'étude du BRGM "Mouvements de terrain dans le département de la Moselle - Identification des bassins de risques" d'avril 2002.

Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur touché, une étude de sols sera utile pour déterminer les techniques à mettre en oeuvre.

↳ L'aléa retrait- gonflement des argiles

L'aléa retrait-gonflement des argiles a fait l'objet d'un porter à connaissance notifié à la commune le 12 octobre 2009 par Monsieur le Préfet de la Moselle. En l'occurrence, le ban communal de TROISFONTAINES est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible.



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

↳ L'aléa sismique

Le décret n° 2010-1555 du 22 octobre 2010 (Article D563-8-1 du Code de l'Environnement) a classé la commune de TROISFONTAINES en zone de sismicité modérée.

Conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal", les bâtiments d'importance II, III et IV sont concernés.

Les risques technologiques

↳ Lignes électriques

La commune est concernée par diverses lignes électriques.

L'exploitant de ces ouvrages est RTE – GET LORRAINE – 8 Rue de Versigny – BP 10005 – 54601 VILLERS LES NANCY CEDEX.

↳ Sites et sols pollués

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
LOR5701341	MEYER M.	Sablrière	RD 114	Route départementale 114	TROISFONTAINES (57680)	b08.12z	Ne sait pas	Inventorié
LOR5703385		décharge brute			TROISFONTAINES (57680)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié
LOR5703386		décharge brute			TROISFONTAINES (57680)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié
LOR5701690	VERRERIE DE VALLÉRYSTHAL	Verrerie		Vallery (le val)	TROISFONTAINES (57680)	c23.1	Ne sait pas	Inventorié
LOR5705795	LES VERRERIES DE TROIS-FONTAINES (STE)	Dépôt de gaz et atelier de travail du verre		Chemin départemental 96	TROISFONTAINES (57680)	c20.30z, c25, c26.70z, d35.44z, v89.03z, v89.07z, c23.1, g45.21a	En activité	Inventorié
LOR5705796	SOCIETE DES VERRERIES DE TROISFONTAINES	Dépôt liquide inflammable			TROISFONTAINES (57680)	v89.03z	En activité	Inventorié
LOR5700108	Sté Anonyme des Verreries Réunies de Vallérysthal et Portieux	Faïencerie de Vallerysthal - Verrerie			TROISFONTAINES (57680)	c25.71z, v89.01z, c23.1, c23.4	Ne sait pas	Inventorié
LOR5705797	Hirsch et Hammel - Vereinigte Feuner Glashütte und Glasfabrik Dreibrunnen	Verrerie			TROISFONTAINES (57680)	c23.1	Ne sait pas	Inventorié
LOR5705799	ZIMMERMANN ET CIE (STE)	Dépôt liquides inflammables (D.L.I.) Garage et dépôt de charbon			TROISFONTAINES (57680)	v89.03z, v89.03z, g45.21a, v89.02z, v89.03z		Inventorié
LOR5705798	ENDT Joseph	Dépôt de gaz		Biberkirch	TROISFONTAINES (57680)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
LOR5705800	COLLIN René	Dépôt de gaz		Vallerysthal	TROISFONTAINES (57680)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
LOR5705801	HOLTZ Boucher-charcutier	Etablissement de réfrigération			TROISFONTAINES (57680)	d35.45z		Inventorié

Les sites suivants, recensés dans les bases de données BASIAS et BASOL, méritent d'être mentionnés :

Site SCHOTT VTF

La société SCHOTT VTF est spécialisée dans la fabrication d'éléments en verre destinés principalement à l'électroménager : portes de four, plaques de cuisson, hublots de machines à laver, etc.

Le site est réglementé au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, par l'arrêté préfectoral n° 2001-AG12-311 du 18 septembre 2001 modifié.

Des investigations de sols et des eaux souterraines ont été menées sur le site. Des contaminations de sols en métaux et solvants chlorés ont été mises en évidence, dans certains secteurs. Un impact en COHV est également constaté dans les eaux souterraines au droit du site et en limite aval du site. La source potentielle n'a toutefois pas été identifiée à ce jour.

Les eaux souterraines et superficielles font l'objet d'un suivi régulier.

Tout changement d'usage des zones ou des conditions d'utilisation du site nécessite la réalisation d'études techniques destinées : à vérifier la compatibilité entre l'état du secteur considéré et l'usage effectif souhaité et garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés ; et le cas échéant, à définir les mesures de gestion qu'il conviendra de mettre en œuvre afin d'assurer l'absence de risque vis à vis de ce nouvel usage.

b) La verrerie-cristallerie de VALLERYSTHAL

La verrerie-cristallerie de VALLERYSTHAL existe depuis les 18-19^{ème} siècles. Compte tenu de son passé industriel, un certain nombre d'exploitants et d'activités se sont succédés sur des zones plus ou moins étendues.

A ce jour, l'inspection des Installations Classées ne dispose pas d'historique ou de données quantifiées concernant l'impact éventuel des activités du site sur les différents milieux.

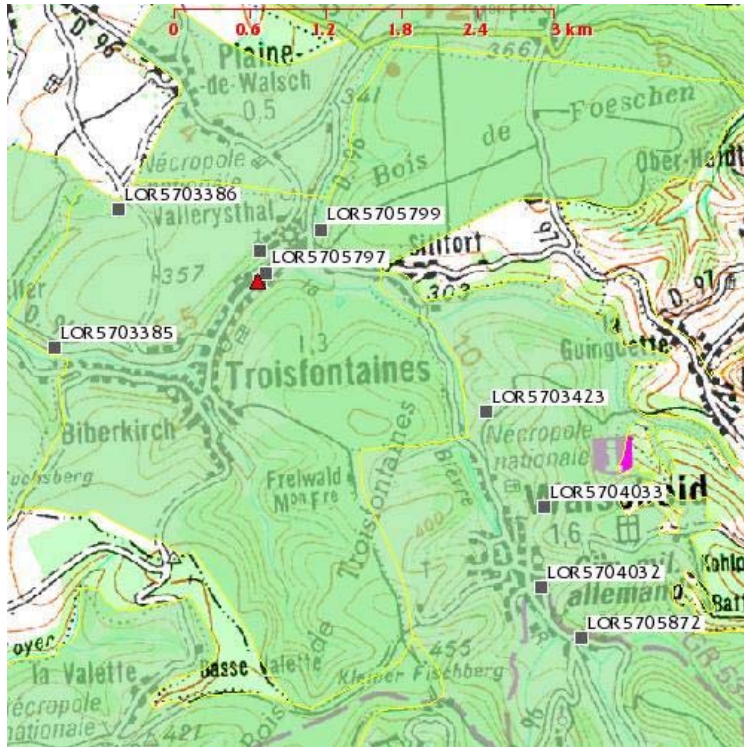
Toutefois, compte tenu de l'historique du site et des activités qui y ont été exercées, il ne peut être exclu que des milieux (sols, eaux souterraines, superficielles, air souterrain...) présentent des contaminations.

Il ne semble donc pas pertinent pour l'heure de changer l'usage des terrains.

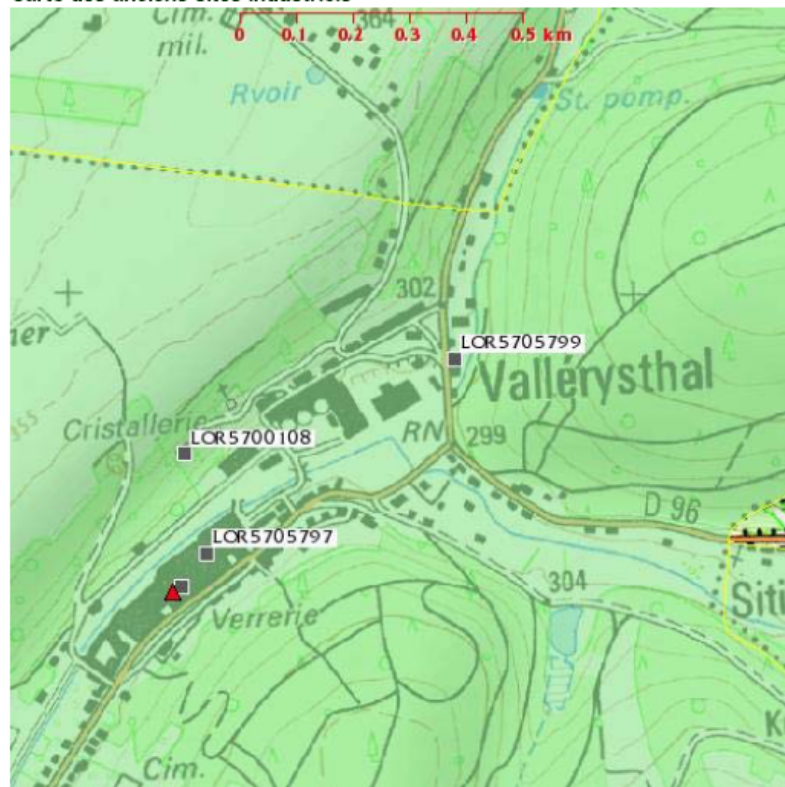
Toute modification de l'usage des parcelles à proximité ou ayant accueilli les activités de la verrerie-cristallerie devra faire l'objet d'investigations et/ou d'études afin de s'assurer que l'état du site est compatible avec l'usage envisagé, voire de définir les mesures de gestion nécessaires afin d'assurer l'absence de risque vis à vis de ce nouvel usage.

Les modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués sont décrites dans la circulaire

du 08 février relative aux sites et sols pollués.



Carte des anciens sites industriels



Légende

- Préfectures et sous-préfectures(*)
- Limite des régions(*)
- Limites des départements(*)
- Limites des communes
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- Sites Basol
- Sites Basias (XY centre du site)
- Sites Basias (XY adresse du site)
- Communes avec sites non localisés
- Scans IGN
- Orthophotographies

(*) Couche invisible à cette échelle
Couche interrogeable

Echelle de la carte

1 : 9 421

8.2.7. La protection de l'environnement

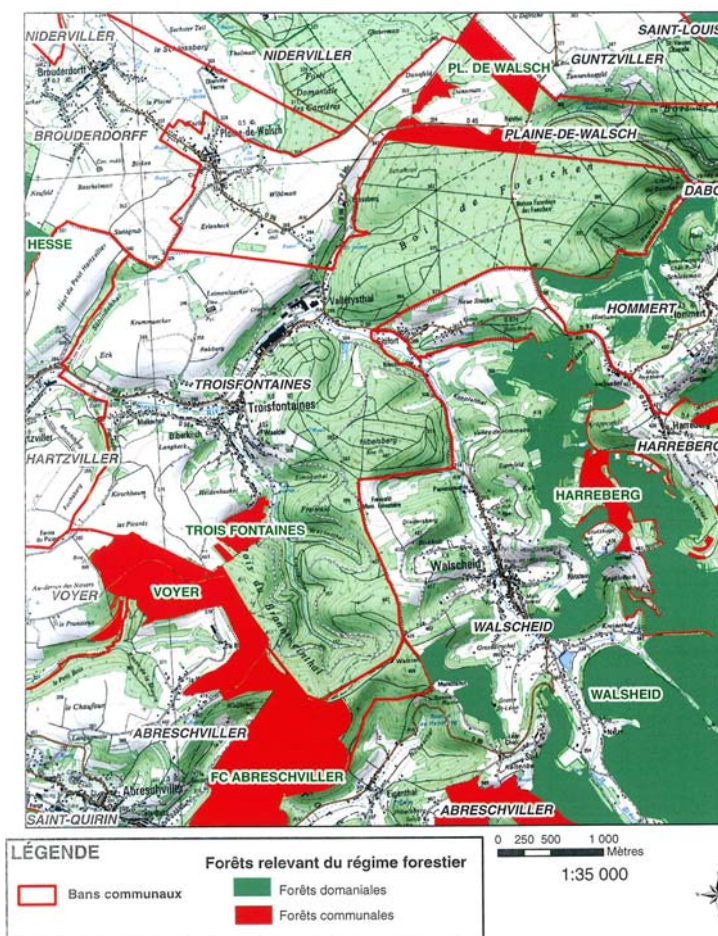
↳ Les milieux naturels, la trame verte et bleue, les continuités écologiques

Les zonages réglementaires ou d'inventaire applicables sur le territoire communal sont les suivants :

Nature de l'information	Type de mesure	Nom du périmètre /de l'espèce	Remarques
Paysage remarquable	Inventaire	"Basses Vosges gréseuses, Vosges Mosellanes du Sud"	

↳ Les forêts

Il est recommandé de respecter une distance minimale de 30 mètres entre les boisements et les zones d'urbanisation, autant pour les risques liés à la proximité des arbres (chutes de branches, chutes d'arbres...) que pour les nuisances liées à une trop grande proximité de la forêt (ombrage, forte humidité).



8.2.8. La sécurité routière

La commune de TROISFONTAINES est traversée par la route départementale: RD96D.

A RETENIR :

- ✓ Le territoire se situe à la frontière entre le plateau lorrain et le massif vosgien, mais aussi des bassins versants de la Sarre et de la Zorn
- ✓ La valeur agronomique des sols est faible
- ✓ L'étalement urbain s'est accéléré ces dernières années
- ✓ Les espaces urbanisés sont à 4/5 pour de l'habitat et 1/5 pour des activités économiques
- ✓ Les espaces non urbanisés sont couverts essentiellement par de la forêt (partie Est du territoire) ou des terres agricoles (partie Ouest du territoire)
- ✓ Avec la faune et la flore de la forêt, des espaces agricoles ou des bords de rive, la biodiversité est relativement importante.
- ✓ Le patrimoine naturel sur le territoire est reconnu en particulier par une ZNIEFF.
- ✓ Un paysage urbain de qualité mais des franges urbaines à requalifier.
- ✓ La reconquête des espaces agricoles en vallée : un travail à poursuivre tout en préservant la trame verte
- ✓ Un paysage de vallée encaissée semi ouvert avec des points de vue remarquables à préserver
- ✓ La forme groupée des entités urbaines les plus anciennes
- ✓ Le développement urbain récent peu dense
- ✓ Un potentiel favorable au renouvellement urbain, mais qu'il convient de maîtriser (formes architecturales, stationnement, circulation induite)
- ✓ La pente : une contrainte pouvant aussi être un atout
- ✓ Un patrimoine ancien à préserver
- ✓ Une mixité des formes urbaines dans les parties anciennes
- ✓ Un maillage du réseau viaire à renforcer

III. CHOIX D'AMENAGEMENTS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Conditions préalables

La commune de TROISFONTAINES souhaite se doter d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux besoins nouveaux issus des tendances d'évolution récentes. Les besoins mis en exergue par le diagnostic territorial permettent de déterminer un programme d'actions pour l'avenir.

L'élaboration du PLU permet également la prise en compte des dispositions de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU).

Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement guidant l'évolution de TROISFONTAINES sont décrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles répondent aux critères issus des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui définissent les bases suivantes :

- *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »*

- *« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

L'équilibre entre

a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,

b) l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, et habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

2. Justification des choix retenus

2.1. concernant le PADD

Le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement de la commune ont montré plusieurs choses:

- La démographie communale a fortement décliné, depuis la fin des années soixante et la fin de l'âge d'or des activités industrielles présentes à TROISFONTAINES, mais ces dernières années la situation semble s'améliorer selon la commune.
- Troisfontaines joue encore localement un rôle important de bourg "relais" et possède de nombreuses entreprises sur son territoire.
- La consommation foncière moyenne dû au développement de de 6,3 ha par décennie pour l'urbanisation qui s'explique essentiellement par la diminution de la taille des ménages.

La commune souhaite permettre l'accueil de population nouvelle et maintenir un tissu économique fort, dans un environnement préservé et valorisé.

Ainsi, le P.A.D.D. ou projet communal de TROISFONTAINES s'articule autour des objectifs suivants :

1. Maîtriser le développement urbain en assurant sa cohérence
 - Renforcer la mixité urbaine et favoriser le renouvellement urbain
 - Assurer une évolution démographique douce
2. Favoriser le développement économique, touristique et technologique
3. Gérer le patrimoine et permettre des projets innovants
4. Gérer le trafic routier et le stationnement
5. Protéger les ressources naturelles, les paysages remarquables et le cadre de vie

La commune entend en particulier regagner sa population d'antan : 1552 habitants (INSEE 1968). Cet objectif nécessite l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires, et de disposer de 105 logements d'ici 2022, en considérant la taille des ménages actuelle : 2,4 (INSEE 2009).

Pour atteindre cet objectif, la commune prévoit :

- la densification et le renouvellement urbain du tissu urbain existant, par l'utilisation des potentiels disponibles : 18 logements selon estimation lors de la prochaine décennie, en tenant compte de l'inertie du patrimoine privé et de la contrainte topographique.
- L'ouverture à l'urbanisation de 5,8 hectares, en 2 phases (environ 3 hectares l'objectif de consommation foncière par tranche de 5 ans). En fixant la densité de ces extensions urbaines à 12-15 logts/ha minimum (voir dispositions des OAP), la commune entend permettre la création de 70 à 87 logements

Ainsi, la commune entend ne pas augmenter sa consommation actuelle et même la réduire de 8 à 25%, suivant que l'on considère sa consommation moyenne entre 1945 et 2008 (6,3 ha/décennie) ou son pic de consommation observé très récemment entre 2002 et 2005 (7,7 ha/décennie).

Le projet communal s'inscrit dans le cadre fixé par :

- ✓ Les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003
- ✓ Le "Grenelle de l'environnement"
- ✓ La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010

En établissant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2.2. concernant les OAP

Le PADD est complété par des orientations d'aménagement et de programmation qui posent les grands principes de connexion aux villages et de desserte des secteurs d'extension de la zone 1AU.

En effet l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit : *"des orientations d'aménagement et de programmation"* dont le contenu est décrit dans l'article L. 123-1-4 : *" Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. *En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3."

Les objectifs énoncés par le PADD sont traduits par les choix en matière de zonage et de règlement.

Les mesures prises pour la mise en valeur du site à urbaniser

Les règles mises en place ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- ✓ optimiser la valeur d'usage de la parcelle et celle du jardin, en privilégiant des implantations sur limite et en réduisant ainsi les «délaisés» engendrés par les règles habituelles de prospect, et ainsi lutter de manière forte contre le gaspillage du foncier ;
- ✓ s'intégrer par rapport au tissu environnant par une réelle prise en compte des vues : les alignements obligatoires maintiennent globalement les champs de visions des constructions existantes et limitent ainsi la rapport direct et brutal entre l'existant et le projeté.
- ✓ favoriser de manière générale l'orientations des bâtiments, et encourager de cette manière les maîtres d'ouvrage à intégrer une conception bioclimatique dans leurs futurs projets de construction ;

Le découpage parcellaire, les typologies bâties admises ainsi que les règles d'implantation du bâti seront affinées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de chacune des tranches de la zone, en s'appuyant sur les principes généraux énoncés précédemment. Néanmoins, les conditions sont en place pour une vraie prise en compte d'enjeux climatiques dans la constructions et une meilleure organisation spatiale.

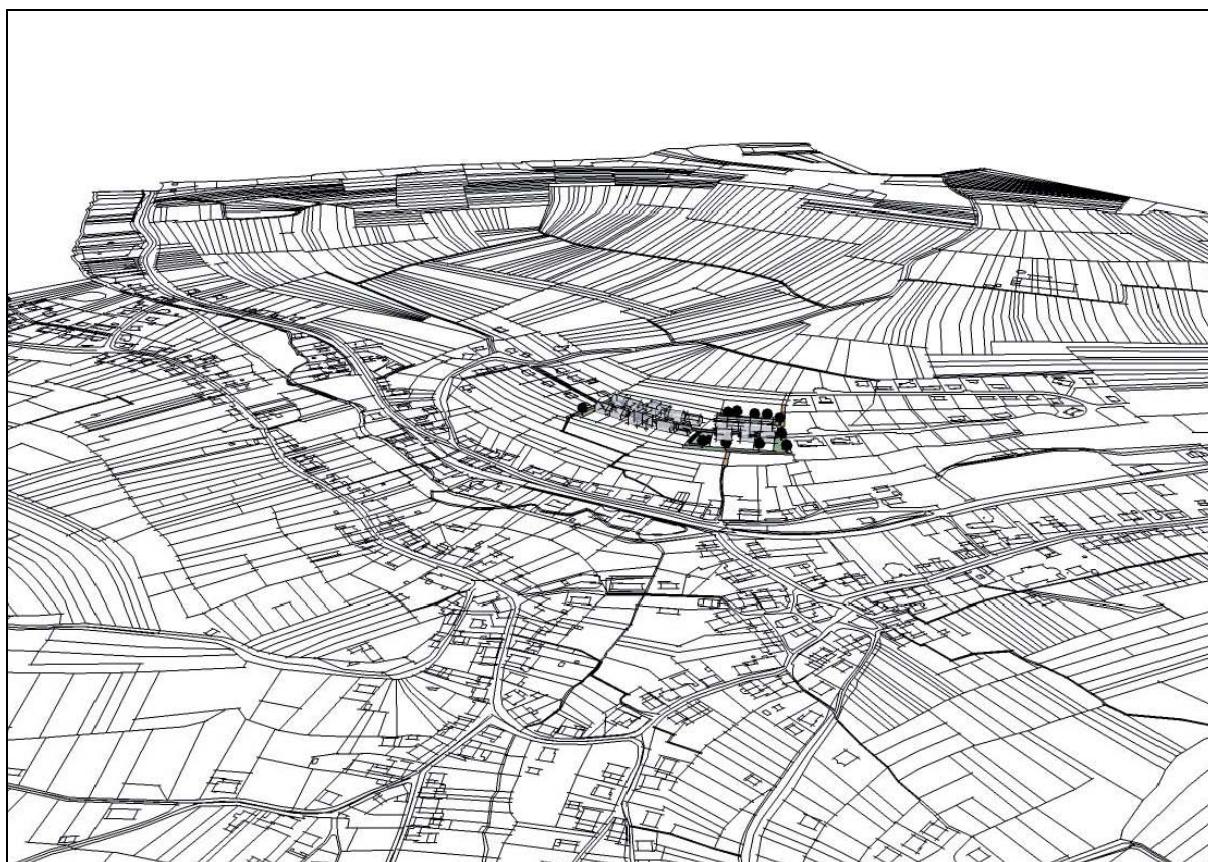
En outre, des efforts notables doivent être réalisés sur la question des eaux superficielles : le système de noues, qui traversent la zone, a une double fonction :

- elles structurent l'espace et offrent une plus-value paysagère ;
- contrairement aux espaces libres des parcelles, les noues joues un vrai rôle lors de fortes pluies : rétention, régulation, écrêtement des débits et drainage des sols.

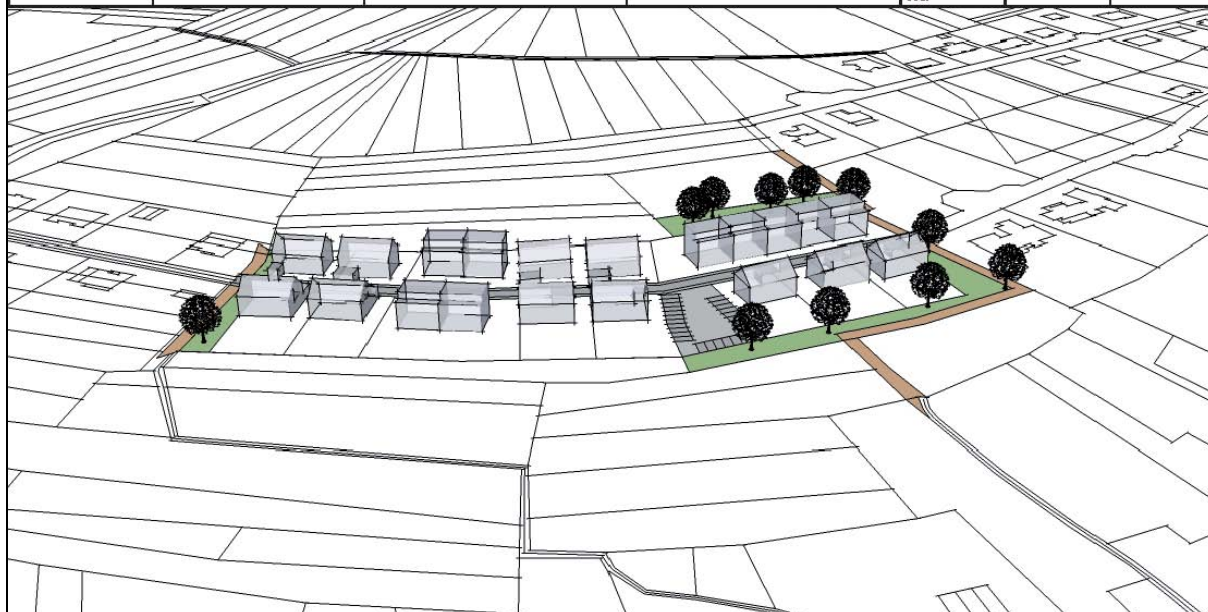
Ces noues vont de pairs avec de généreux espaces publics, qui peuvent voir le jour avec un travail préalable sur la densité des constructions.

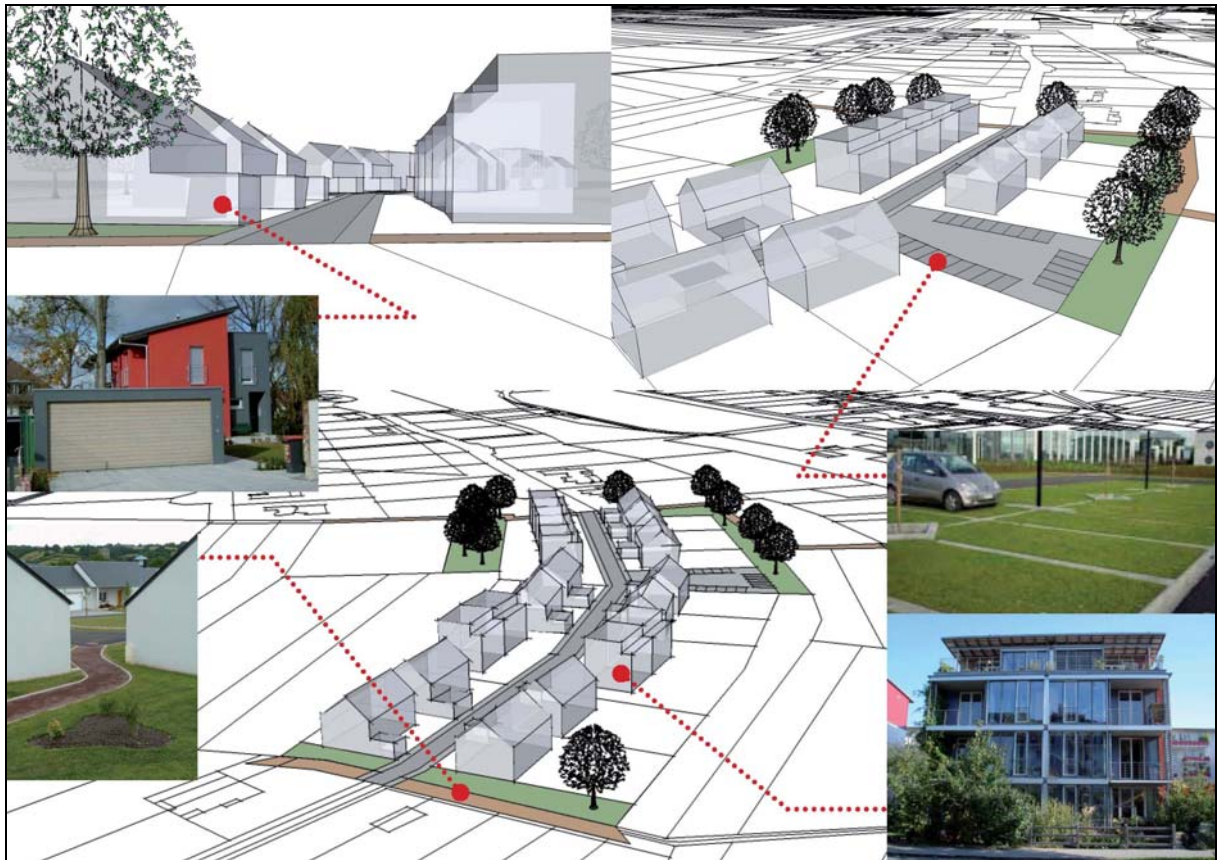
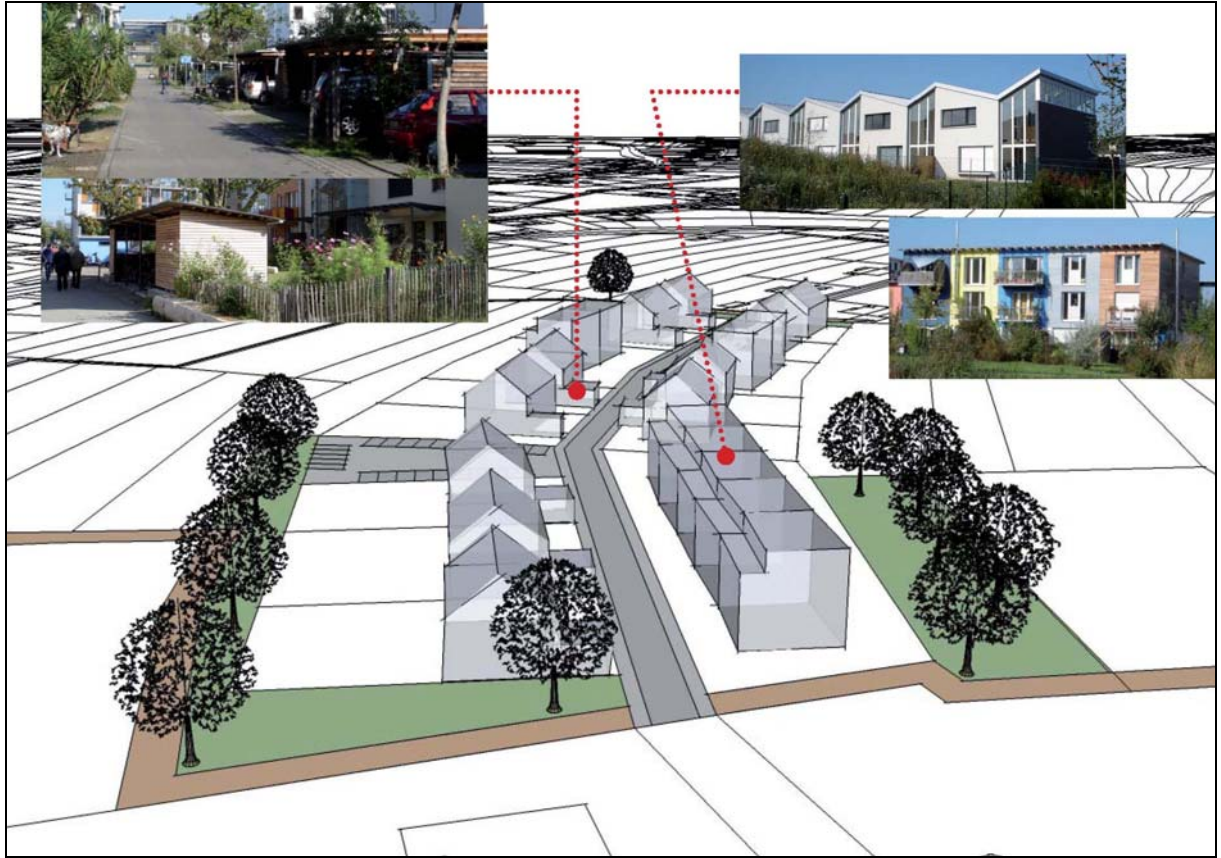
La loi sur l'eau impose la réalisation d'un bassin qui devra bien entendu être pris en compte lors des études d'aménagement.

État projeté à travers les orientations d'aménagement et de programmation du site d'extension urbaine du Rebberg (illustratif)



Niveaux	Stationnement	Typologie	Logements	Surface cessible	Autres surfaces	Surface totale
R+1+comble	2 places par logement sur parcelle	Maisons individuelles isolées	11 logements (parcelles de 7 ares environ)	1,3 ha	0,3 ha	1,6 ha
R+1 ou R+2	2 places par logement	Opération groupée (maisons accolées ou maisons en bande...)	9 logements minimum			
	40 places de stationnement		20 logements	15 logements/ha		



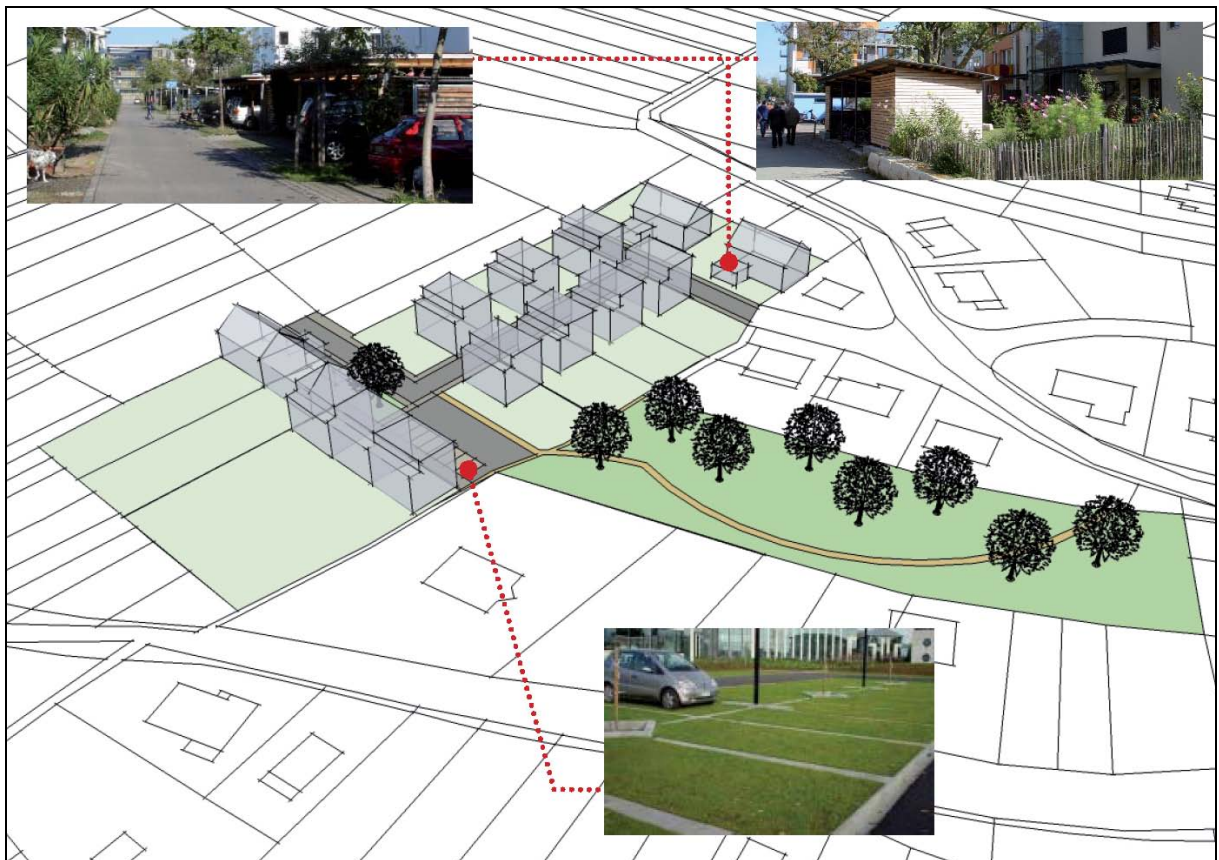
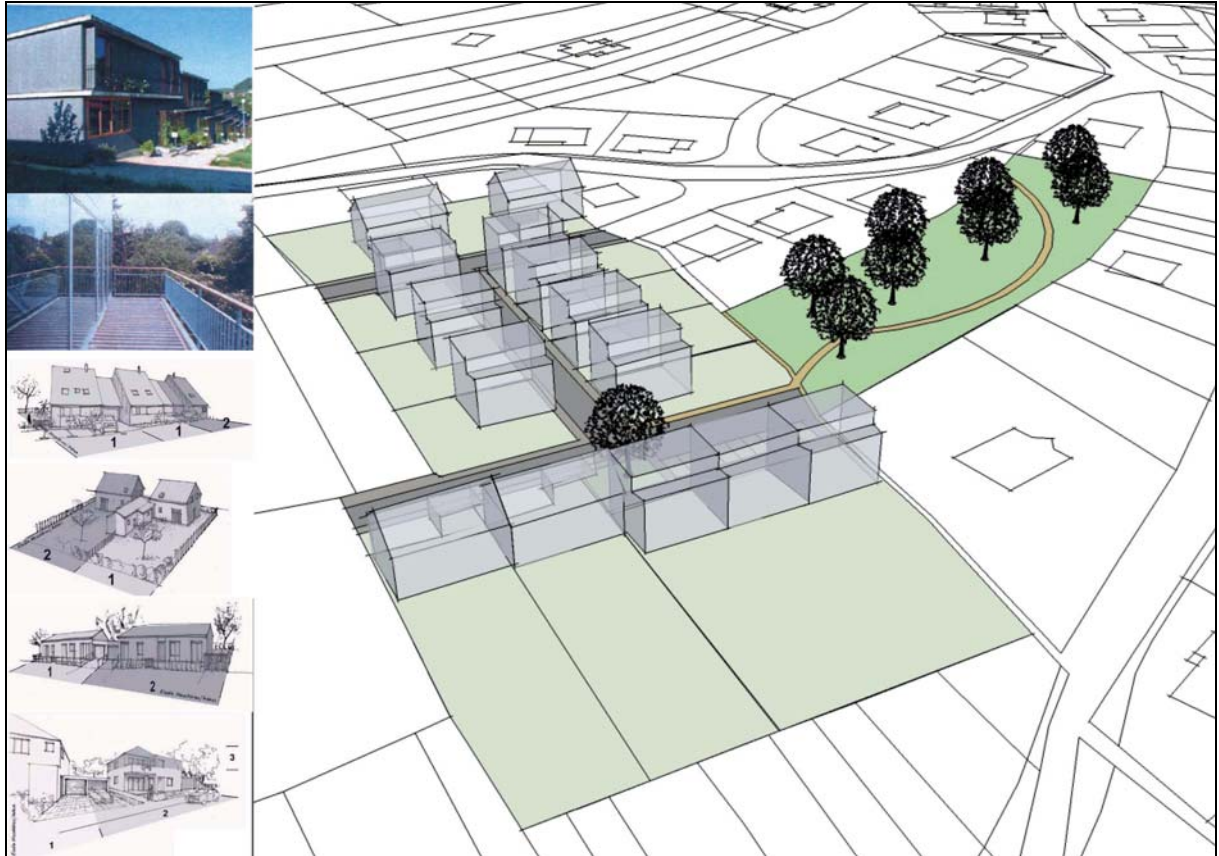


État projeté à travers les orientations d'aménagement et de programmation du site d'extension urbaine du Ueber dem dorff (illustratif)



Niveaux	Stationnement	Typologie	Logements	Surface cessible	Autres surfaces	Surface totale
R+1+comble	2 places par logement sur parcelle	Maisons individuelles isolées	9 logements (parcelles de 7 ares environ)	0,75 ha	0,55 ha	1,3 ha
R+1 ou R+2	2 places par logement	Opération groupée (maisons accolées ou maisons en bande...)	5 logements minimum			
	28 places de stationnement		14 logements	19 logements/ha		11 logements/ha







2.3. Concernant le zonage et le règlement

2.3.1. Eléments de cadrage

Le P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories

Les zones urbaines, ou zones U

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser, ou zones AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Les zones agricoles, ou zone A

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières, ou zones N

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Chacune des zones ou des secteurs définis par le PLU est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les 14 articles suivants :

Art.	Intitulé	
1	Occupations et utilisations du sol interdites*	Qui répondent à la question Quoi ?
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales*	
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Qui répondent à la question Comment ?
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
5	Superficie minimale des terrains constructibles (lorsque cette règle est justifiée par des contraintes d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée)	
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*	
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9	Emprise au sol des constructions	
10	Hauteur maximale des constructions	
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)	
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
14	Coefficient d'occupation du sol	Qui répond à la question Combien ?

* articles obligatoires (les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques).

2.3.2. Motifs de la délimitation des zones et choix de règlement

La zone urbaine

Elle délimite les parties actuellement urbanisées de la commune, incluant les terrains non encore bâtis constructibles immédiatement. Elle se compose des zones UA, UB, UE et UX.

Le voisinage des élevages

Dans la zone urbaine, certaines constructions et certains terrains encore vides, sont concernés par une règle particulière du fait de leur proximité par rapport à des exploitations agricoles. Il s'agit de l'inconstructibilité dans les périmètres de recul induits par les élevages.

Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans ces périmètres après avis de la Chambre d'Agriculture (article L.111-3 du Code Rural).

Il s'agit de ne pas empêcher le développement des villages et de permettre la densification.

La zone inondable

Les zones UA, UB, UE et UX sont partiellement concernées par la « zone soumise à risque d'inondation », matérialisée au plan. Dans ce cadre, des règles figurant aux dispositions générales s'ajoutent aux dispositions du règlement de chacune des zones, afin d'assurer la bonne prise en compte de l'aléa.

La zone UA : mixité et maintien de l'identité villageoise

Caractéristiques et délimitation

Il s'agit d'une zone d'habitat de moyenne à forte densité correspondant aux parties les plus anciennes et parmi les plus denses de la commune.

Le bâti en place présente quelques éléments patrimoniaux. L'ordonnancement des constructions (alignements architecturaux, constructions sur les limites séparatives, etc.), localement leur forte imbrication et leurs volumes importants, distinguent cette zone des zones UB, UE ou UX.

Objectifs d'aménagement

L'objectif du PLU pour la zone UA consiste d'une part à promouvoir une certaine densification de la zone par un remplissage des vides du tissu existant et par la réutilisation des volumes existants ; et d'autre part, à assurer le maintien de la forme urbaine du noyau ancien.

Dispositions réglementaires

Les articles 1 et 2 permettent une mixité des fonctions dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la qualité du cadre de vie, les activités nuisantes sont interdites.

L'article 3 tend à améliorer la sécurité pour les usagers et les services en adaptant la taille des nouvelles voies aux usages qu'elles devront supporter, en particulier la lutte contre l'incendie. A ce titre, aucune voie nouvelle ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'article 4 impose partout un raccordement sur le réseau public d'eau potable et exige un branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux collectifs, un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place, notamment pour les terrains qui seraient situés hors zonage d'assainissement.

Concernant les eaux pluviales, les dispositions visent à encourager les techniques alternatives au "tout tuyau" en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux. Ceci doit permettre de préserver la ressource en eau et de maîtriser l'écoulement des eaux. Par ailleurs, il est demandé que le réseau interne d'assainissement soit de type séparatif sur la parcelle, afin d'éviter le plus en amont possible le mélange des eaux claires avec les eaux usées ; Ceci en prévision d'éventuelles transformations des réseaux du mode unitaire au mode séparatif.

Des dispositions spécifiques concernant les réseaux d'électricité visent à améliorer le cadre de vie en l'expurgeant d'éléments perturbant la perception visuelle et amoindrissant la qualité du paysage urbain.

Les **articles 6 à 10** du règlement définissent l'enveloppe théorique maximale et les règles d'implantation des constructions. L'application de ces articles influe sur la morphologie urbaine. L'un des objectifs d'aménagement des zones UA étant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, il importe de favoriser le maintien des caractéristiques morphologiques des noyaux anciens. Dans ce but, les règles d'implantation et de volumétrie ont un caractère conservatoire ; les volumes existants présentent un potentiel suffisant pour permettre une exploitation conforme à la mixité urbaine voulue par la loi S.R.U..

L'article 6 prévoit plusieurs possibilités d'implantation. Le principe général consiste à respecter l'alignement architectural.

Ainsi, la règle générale définie est que toute construction doit être implantée à plus de 3 mètres de la limite du domaine public. Toutefois, il est également possible d'implanter la construction dans la bande formée par les façades des constructions existantes, à la fois pour permettre davantage de souplesse et respecter la forme urbaine actuelle de la zone.

L'obligation d'implanter les constructions à l'alignement architectural permet le maintien d'une continuité minérale le long des voies.

Ces règles donnent la possibilité de créer des espaces de respiration entre l'emprise publique et la construction ou de perpétuer le mode d'implantation « classique » du noyau ancien à l'alignement de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont très souvent des édicules de faible emprise (transformateurs, etc.), c'est pourquoi ces occupations du sol déroge à la règle est peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre de la limite du domaine public.

L'article 7 autorise l'implantation des constructions sur limite séparative, afin de permettre un densité plus forte des constructions et limiter ainsi la consommation d'espace. Dans les cas où les constructions se font en recul, elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres (un mètre pour les services publics ou d'intérêts collectifs), ce qui garanti un passage entre la construction et la limite séparative.

La distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière, traitée à **l'article 8**, peut être fixée à 3 mètres, notamment pour permettre l'éventuel passage de véhicules entre les bâtiments pour des questions de sécurité incendie.

L'emprise au sol (**article 9**) n'est pas réglementée pour ne pas entraver les extensions des constructions existantes et pour permettre la construction sur des parcelles de petite taille. Les autres règles (prospects, obligation d'aire de stationnement, etc.) suffisent à garantir un certain espace entre les constructions.

La hauteur maximale autorisée (**article 10**) est calquée sur les hauteurs moyennes des constructions à usage d'habitation du village. La limitation de hauteur à 12 mètres au faitage vise à empêcher l'implantation de volumes hors d'échelle par rapport au voisinage, et permettent de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble, surmontant un sous-sol semi enterré, sachant que les toits plats sont limités à 20% de l'emprise de la construction principale à usage d'habitation.

Cette hauteur se mesure par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction afin d'intégrer le mieux possible les bâtiments à la pente. Il est entendu qu'en cas de remblaiement préalable du terrain, de création de buttes ou autres exhaussement du sol préalables à la construction, la hauteur maximale des bâtiments autorisés se calcule par rapport à l'état préexistant du terrain avant travaux, ceci pour préserver une homogénéité des hauteurs dans la zone par rapport à l'existant.

Les noyaux anciens comportent ponctuellement des constructions dont les hauteurs dépassent celles fixées par le Plan Local d'Urbanisme. Pour l'évolution de ces constructions dans des conditions favorables au renouvellement urbain, les aménagements et les extensions ne sont pas soumis à des limitations de hauteur, à condition d'être au plus de même hauteur que la construction existante.

Enfin, les services publics ou d'intérêts collectifs parce qu'ils contribuent fortement à la

centralité peuvent atteindre 20 mètres de hauteur.

Les **articles 11 et 13** constituent un cadre à l'intérieur duquel les initiatives admises devront s'insérer aux paysages urbain et naturel. Les dispositions ont pour objectif de favoriser une harmonie et qualité d'ensemble par une architecture de qualité et un volet paysager affirmé.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (**article 11**) les noyaux anciens présentent une valeur patrimoniale qui justifie la définition de règles particulières. Les dispositions de l'article 11 ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle du village, du point de vue des matériaux, des volumes, etc.

Le règlement de la zone UA impose que les toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation aient une couverture "d'aspect tuile (terre-cuite rouge) ou ardoise", à deux pans minimum et d'une pente supérieure comprise entre 30 et 50° ou dans l'intervalle défini par les pentes des toitures des constructions voisines. Ces mesures s'inscrivent dans la logique de préservation du bâti ancien. Toutefois, dans le cadre du renouvellement urbain, il doit être envisagé des solutions architecturales mettant en oeuvre des toitures-terrasses. Dans ce cas, une proportion de 20 % de l'emprise de la construction peut être concernée par cette mesure dérogatoire. De même, les toitures-terrasses sont en particulier admises pour les annexes à ces bâtiments et les services publics ou d'intérêts collectifs.

Les clôtures sont également réglementées afin d'encadrer les pratiques existantes, et maintenir une certaine cohérence d'ensemble.

Les mouvements de terrains par rapport au terrain naturel sont limités afin de limiter l'effet « taupinière », dont l'impact est encore plus prégnant du fait de la configuration en pente des terrains.

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement (**article 12**) ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement sur la parcelle de propriété.

Il n'est pas défini de normes de stationnement afin de ne pas dissuader la transformation de l'affectation des volumes construits. Toutefois, le nombre de places de stationnement situées hors du domaine public devra être adapté et proportionnel à la nature et à la taille des projets, de façon à préserver au mieux les possibilités de circulation dans le village.

L'article 13 n'est pas réglementé pour ne pas contraindre la densification du centre village.

En matière de densité, il n'est pas apparu nécessaire de réglementer **l'article 14**. En effet, le risque de surdensité est relativement limité, la combinaison des articles du règlement définissant un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Cette manière de réglementer la densité permet une

exploitation optimale du potentiel constructible de chaque parcelle et d'éviter des projets trop importants en centre ancien. Par ailleurs, cette disposition favorise le renouvellement urbain notamment par la transformation des volumes existants, plutôt que la démolition-reconstruction, ce qui participe à la préservation de la qualité architecturale typique des noyaux anciens.

La zone UB : mixité et respect du caractère résidentiel

Caractéristiques et délimitation

Cette zone correspond aux extensions urbaines périphériques essentiellement pavillonnaires qui complètent le bâti ancien. Elle regroupe des secteurs d'habitat ouvrier, des extensions au coup par coup, des lotissements d'époques différentes.

En dehors des secteurs UBa, la zone UB se caractérise par un habitat de faible à moyenne densité édifié généralement en recul par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives. Le mode de développement de cette zone a laissé des vides dans le tissu urbain, dans les quartiers urbanisés au gré des opportunités du foncier sans véritable restructuration du parcellaire, qui présentent un potentiel immédiatement constructible car il s'agit de parcelles ayant pour la plupart un accès direct et commode aux voies publiques et aux réseaux.

Les secteurs UBa correspondent quant à eux à des îlots d'habitat ouvrier qui se caractérisent par l'ordonnancement des constructions (alignements architecturaux, constructions sur les limites séparatives, aspects, etc.), leur forte imbrication et leurs volumes importants, distinguant cette zone des zones UA, UE ou UX.

Objectifs d'aménagement

L'objectif du PLU pour la zone UB consiste à exploiter au mieux les parcelles encore disponibles et à permettre un renforcement de la mixité urbaine notamment sur le plan des fonctions du tissu urbain, tout en préservant les secteurs d'habitat ouvrier qui jouent à la fois un rôle patrimonial et identitaire pour la commune.

Dispositions réglementaires

Comme pour les zones UA, les **articles 1 et 2** encadrent la mixité urbaine. Les sources potentielles de nuisances ou les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère résidentiel de cette zone sont exclues.

L'article 3 fixe une largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile de 4 mètres afin de garantir des conditions de desserte satisfaisantes et applicables de manière uniforme à l'ensemble des projets de construction. Cette obligation ne trouve à s'appliquer qu'en cas de création de voie.

Les **articles 4 à 5** sont identiques à ceux de la zone UA.

Les règles de morphologie urbaine (**articles 6 à 10**), sont définies de manière à favoriser un tissu urbain plus aéré que celui des noyaux anciens.

Les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum par rapport aux voies publiques (**article 6**), ce qui permet de disposer à l'avant des constructions d'un espace libre qui peut être traité en espace vert ou affecté au stationnement.

Toutefois, des implantations autres que celles-ci peuvent être admises à condition d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. Ceci toujours dans une logique de densification et de limitation de consommation d'espace.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont très souvent des édifices de faible emprise (transformateurs, etc.), c'est pourquoi ces occupations du sol déroge à la règle et peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre de la limite du domaine public.

Dans le secteur UBa, les dispositions réglementaires instaurées visent à conserver les spécificités urbaines et architecturales de ce secteur remarquable d'habitat ouvrier, qui participe à la mémoire et à l'identité du village tout entier.

L'article 7 autorise l'implantation des constructions sur limite séparative, afin de permettre une densité plus forte des constructions et limiter ainsi la consommation d'espace. Dans les cas où les constructions se font en recul, elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres (un mètre pour les services publics ou d'intérêts collectifs), ce qui garantit un passage entre la construction et la limite séparative.

Les **articles 8 et 9** sont identiques à la zone UA.

La hauteur maximale autorisée (**article 10**) est calquée sur les hauteurs moyennes des constructions à usage d'habitation du village. La hauteur maximale fixée est de 10 mètres au faîtage, permettant de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble, surmontant un sous-sol semi enterré.

Les services publics ou d'intérêt collectif parce qu'ils jouent un rôle structurant et contribuent fortement à la qualité peuvent atteindre 20 mètres de hauteur.

Les dispositions de **l'article 11** sont moins restrictives que dans la zone UA afin de laisser la porte ouverte à une architecture plus contemporaine.

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement (**article 12**) répondent au souci de prévoir le stationnement en dehors des voies publiques.

En matière de densité, il n'est pas apparu nécessaire de réglementer **l'article 14**. En effet, le risque de surdensité est relativement limité, la combinaison des articles du règlement définissant un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Cette manière de réglementer la densité permet une exploitation optimale du potentiel constructible de chaque parcelle tout en évitant des projets qui seraient démesurés par rapport au reste du bâti.

La zone UE : équipements et services publics ou d'intérêt collectif

Caractéristiques et délimitation

La mixité urbaine permet la construction d'équipement d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones U. Toutefois, certains secteurs font l'objet d'un classement spécifique UE qui pérennise la vocation d'équipement d'intérêt collectif de certains terrains.

La zone UE est instaurée par le PLU à l'endroit de l'école maternelle, du plateau scolaire et du stade. La nature de l'occupation du sol justifie la création d'une zone spécifique.

Objectifs d'aménagement

L'objectif de ce classement est de pérenniser les constructions et les aménagements existants tout en permettant la construction éventuelle de bâtiments visant à améliorer l'entretien ou le fonctionnement de ceux-ci.

Dispositions réglementaires

La vocation de la zone UE étant la construction d'équipements publics, le règlement est relativement peu directif. Seuls les **articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 12 et 13** sont réglementés, à minima. Il a été conçu comme un cadre minimum à l'intérieur duquel l'architecture des constructions pourra être adaptée en fonction des projets ; voire faire l'objet d'une véritable expression innovante pour souligner le dit projet et son lieu d'implantation.

Dans tous les cas, les collectivités seront partie prenante dans la réalisation des différentes opérations de construction.

La zone UX : activités économiques

Caractéristiques et délimitation

La mixité urbaine permet la construction de bâtiments à vocation économique dans l'ensemble des zones U, à conditions qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'une zone résidentiel. Toutefois, certains secteurs font l'objet d'un classement spécifique : UX pérennise la vocation d'activités économiques de certains terrains et autorise également les constructions incompatibles avec les secteurs d'habitat.

Objectifs d'aménagement

L'objectif de ce classement est de pérenniser les constructions et les aménagements existants tout en permettant la construction éventuelle de bâtiments visant à développer l'activité économique sur place.

Dispositions réglementaires

La vocation de la zone UX étant la construction de bâtiments d'activités, le règlement a été conçu afin de fixer un cadre minimal aux futures constructions.

Les zones d'urbanisation futures (zone 1AU et 2AU)

Les zones d'urbanisation futures constituent les secteurs potentiels de développement de la commune.

Caractéristiques

Pour répondre aux besoins à court et moyen terme en matière de terrains à bâtir ainsi que pour permettre un accueil modéré de population nouvelle, le développement d'une aire d'accueil de Mobil-home, la commune de TROISFONTAINES a défini, par le biais des zones 2AU, 1AU et 1AUL un potentiel de développement.

Le potentiel de développement défini par le P.L.U. s'appuie sur les besoins recensés et la capacité de la commune à absorber des apports de population nouvelle.

- **La zone 2AU** (2,9 hectares) n'est pas urbanisable dans un premier temps et nécessitera une modification du P.L.U. pour l'exploitation de son potentiel. Elle permettra de répondre aux besoins à plus long terme en fonction notamment du bon remplissage des zones 1AU et du bon usage des espaces encore vacants ou en mutation dans les zones U ;
- **La zone 1AU** (2,9 hectares) sont urbanisables selon les conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'opérations d'ensemble mettant en oeuvre une mixité urbaine à dominante d'habitat.
- **La zone 1AUL** (1,5 hectares) est destiné au loisirs et à l'aménagement d'une aire d'accueil de Mobil-home selon les conditions définies par le règlement.

La zone inondable

La zone 1AUL est partiellement concernée par la « zone soumise à risque d'inondation », matérialisée au plan. Dans ce cadre, des règles figurant aux dispositions générales s'ajoutent aux dispositions du règlement de la zone, afin d'assurer la bonne prise en compte de l'aléa.

Délimitation

Pour répondre aux besoins exprimés dans le PADD, différentes types de zones et de secteur AU ont été délimités sur le ban de TROISFONTAINES.

Le PADD a fixé un plafond maximal théorique de 1552 habitants à l'horizon 2030 (équivalente à la population communale de 1968), soit 220 habitants supplémentaires et un taux de croissance annuel de 0,85%. Pour cela, les élus ont décidé :

- Dans un premier temps, de limiter les secteurs 1AU immédiatement constructibles à 2,9 hectares en extension. Cette disposition permet de limiter l'évolution démographique ;
- Dans un second temps, la zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation en fonction des besoins.

Au final, le respect de cet objectif implique l'ouverture à l'urbanisation, d'ici 2030, d'environ 5,8 hectares pour la commune, phasé en deux tranches : 2,9 hectares immédiatement et 2,9 hectares à plus long terme. Ce potentiel répond à celui défini par le PADD : 6 hectares à ouvrir à l'urbanisation dans les 20 prochaines années, à un rythme de 2 à 3 hectares tous les 7 ans.

Les secteurs d'urbanisation immédiatement constructibles 1AU, sont localisés aux abords immédiats des parties agglomérées, de manière à se greffer harmonieusement sur le tissu existant. A vocation principale d'habitat, ils restent cependant ouverts à la mixité, autant pour permettre de compléter l'offre en logements collectifs, que pour accueillir des équipements publics ou des activités non nuisantes de niveau local.

En outre, le PADD préconise le développement de l'offre touristique, avec notamment la création d'une aire pour Mobil-Home. Pour répondre à cet objectif, la Commune a délimité une zone 1AUL.

L'inscription d'un classement 2AU permet aux communes de bénéficier du Droit de Préemption Urbain. Cet outil permet aux communes d'acquérir des parcelles dans les futures zones de développement et ainsi d'influer, le cas échéant, sur les modes d'urbanisation et la qualité des opérations d'aménagement ;

- l'inscription de 2,9 hectares en zone 2AU ménage une marge de manoeuvre aux élus pour faire face à la rétention foncière ;
- cette zone 2AU doit permettre à terme un aménagement global cohérent de chacun des sites d'extension (notamment viaire) ;
- dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est liée à une procédure ultérieure (modification ou révision du PLU) qui permettra d'ouvrir tout ou partie de la zone 2AU en fonction des besoins de la commune et après enquête publique ;

Objectifs d'aménagement

Les zones AU définies par TROISFONTAINES répondent à l'équilibre nécessaire de l'utilisation des sols. Les zones 1AU, 2AU et 1AUL sont destinés à permettre l'accueil de population nouvelle et à créer les équipements nécessaires à une aire d'accueil de Mobil-home de tourisme.

- **La zone 2AU** est destinée à satisfaire les besoins en matière de développement urbain à moyen et à long termes. Son ouverture à l'urbanisation qui sera consécutive à des modifications ultérieures du Plan Local d'Urbanisme permettra une maîtrise des projets

d'aménagement et une régulation des apports de population en fonction de la capacité et des besoins de la communes. Il est évident que l'existence d'un projet d'aménagement ou la satisfaction de besoins avérés ne suffisent pas à justifier cette ouverture à l'urbanisation qui ne peut être envisagée que lorsque l'ensemble des aléas techniques, en particulier celles relatives aux accès et à la desserte par des réseaux de capacité suffisante, aura fait l'objet de solutions appropriées.

- **La zone 1AU** est principalement destinée à l'accueil de population nouvelle. Leur localisation en contiguïté des zones urbanisées conduit à y promouvoir une mixité urbaine de même type que celle attendue dans les zones urbanisées. Il est important pour la satisfaction des besoins recensés de cumuler une mixité des fonctions et une mixité de l'habitat.

Concernant l'aménagement proprement dit, il apparaît nécessaire de privilégier des opérations d'ensemble réalisables éventuellement par tranches dans la mesure où la configuration des secteurs le permet. Ce mode d'aménagement garantit une cohérence globale et permet d'envisager une urbanisation progressive ce qui facilitera d'autant l'intégration de la population nouvelle.

- **La zone 1AUL** répond à l'objectif communal de développer l'offre touristique à TROISFONTAINES, et en particulier de permettre la création d'une aire pour Mobil-Home.

Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)

Les zones 2AU sont non urbanisables par définition et l'exploitation de leur potentiel d'aménagement nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, comme dans l'ensemble des zones délimitées par le P.L.U., les zones AU sont susceptibles d'être concernées par l'implantation de constructions ou d'installations techniques, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est soumise à des conditions particulières :

- L'obligation d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans des opérations groupées (lotissements, groupes d'habitations ou associations foncières urbaines) est destinée à garantir une gestion économe des sols.
- L'obligation de faire porter l'aménagement soit sur la totalité du secteur, soit sur une superficie minimale de 50 ares permet d'envisager une urbanisation par tranches en fonction de la configuration parcellaire du secteur. Cette obligation permet en outre une répartition de la charge financière de l'aménagement sur un nombre suffisant de parcelles pour que le coût de l'aménagement reste supportable.
- Les orientations d'aménagement des différents secteurs concernés (*Rebberg et Ueber dem dorff*) visent à garantir la cohérence de l'urbanisation. Ces secteurs étant amenés à devenir le prolongement des zones urbanisées limitrophes. Les orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels l'urbanisation de ces secteurs doit

être compatible. Ces orientations font l'objet d'un document spécifique.

- La nécessaire contiguïté à une zone équipée se justifie par le fait que le développement urbain ne doit pas avoir pour effet de réaliser une opération d'aménagement complètement déconnectée du tissu existant. Outre le fait que cela induirait une urbanisation opportuniste sans accroche avec l'environnement, se poserait ensuite le problème de la répartition financière des frais d'aménagement. Il est somme toute logique de prôner un développement urbain qui s'appuie sur l'existant.
- Les équipements propres à chaque opération sont les équipements qu'il est nécessaire de réaliser pour permettre l'aménagement et l'urbanisation (réseaux secs et humides, voirie, ...). Ils sont par définition pris en charge par l'aménageur. L'obligation de les dimensionner de manière à garantir la desserte de la totalité du secteur obéit à une volonté de cohérence de l'aménagement. Il serait peu sérieux d'admettre des opérations dont les équipements devraient être renforcés ultérieurement pour permettre la poursuite de l'urbanisation.

Conditions de l'occupation des sols

L'article 3 fixe les emprises minimales des voies nouvelles afin de garantir des conditions de desserte satisfaisantes et applicables de manière uniforme à l'ensemble des projets de construction, ainsi qu'une hiérarchisation viaire favorisant la lisibilité de l'espace.

Les principes de desserte sont, si nécessaires, précisés dans les orientations d'aménagement

Les règles relatives à la desserte par les réseaux (**article 4**) sont identiques à celles des zones urbaines et répondent aux mêmes préoccupations. Toutefois, l'assainissement individuel n'y est plus toléré.

Les règles de morphologie urbaine (**articles 6 à 10**), sont définies de manière à favoriser un tissu urbain de moyenne densité et de manière à ce que le développement urbain s'intègre aux zones urbanisées périphériques.

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques (**article 6**), ce qui permet de disposer à l'avant des constructions d'un espace libre qui peut être traité en espace vert ou affecté au stationnement.

Afin de favoriser la densité, les extensions de la construction principale et bâtiments annexes pourront s'implanter entre la limite de l'emprise publique et 5 mètres, à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont très souvent des édifices de faible emprise (transformateurs, etc.), c'est pourquoi ces occupations du sol déroge à la règle et peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre de la limite du domaine public.

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives (**article 7**) sont calquées sur celles des zones urbaines. Elles autorisent l'implantation des constructions sur limite séparative, afin de permettre une densité plus forte des constructions et limiter ainsi la consommation d'espace. Dans les cas où les constructions se font en recul, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres (un mètre pour les services publics ou d'intérêts collectifs), ce qui garantit un passage entre la construction et la limite séparative.

Les limitations introduites par le règlement répondent à un souci de densification maîtrisée et de développement urbain qui s'intègre de la meilleure façon possible aux zones urbaines limitrophes. Ainsi, les hauteurs maximales des constructions (**article 10**) sont les suivantes : 7 mètres à l'égoût du toit ou à la base de l'acrotère et 13 mètres au faîtage. Ces dispositions permettent une mixité de l'habitat et une mixité fonctionnelle des zones de développement urbain, tout en prenant en compte le souci d'intégration paysagère des futures constructions.

La hauteur maximale est portée à 20 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les **articles 11 et 13** constituent un cadre à l'intérieur duquel les initiatives admises devront s'insérer aux paysages urbain et naturel. Les dispositions ont pour objectif de favoriser une harmonie et qualité d'ensemble par une architecture de qualité et un volet paysager affirmé

Le souci d'intégration des extensions urbaines, qu'elles soient à dominante d'habitat ou dévolues aux activités économiques, a conduit à adopter quelques règles spécifiques relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (**article 11**). En effet, les secteurs affectés au développement urbain constituent dans la plupart des cas des avant-postes de l'urbanisation et entraînent un déplacement des fronts urbains. Il est donc particulièrement important de fixer des règles de nature à assurer une bonne insertion du bâti futur.

Les dispositions de **l'article 11** reprennent celles de la zone UB afin de laisser la porte ouverte à une architecture plus contemporaine. Les mouvements de terrain sont particulièrement encadrés à la fois afin d'en limiter l'impact paysager et d'en restreindre l'utilisation qui induit un gaspillage de terrain.

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement (**article 12**) répondent au souci de prévoir le stationnement en dehors des voies publiques.

L'obligation de traiter les espaces libres (**article 13**) ne constitue réellement une contrainte dans la mesure où le traitement des abords des constructions est généralement une préoccupation quasi naturelle des habitants. Il est imposé un minimum de 25% de la superficie du terrain non imperméabilisée, hors stationnement et circulation. Cette mesure qui vise à réduire les effets négatifs du ruissellement et à diminuer les apports d'eaux claires à évacuer se justifie d'autant plus que les secteurs AU sont dans leur situation initiale des espaces vierges de toute urbanisation.

La densité de construction (**article 14**) résulte de l'application cumulée des règles

d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aire de stationnement. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Cette manière de réglementer la densité permet une plus grande liberté architecturale.

La zone agricole

Caractéristiques et délimitation

La zone A (272,9 hectares) couvre les parties du territoire affectées à l'activité agricole et est réputée inconstructible. Toutefois, elle accepte logiquement les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Elle peut admettre de nouvelles sorties d'exploitation.

La zone inondable

La zone A est partiellement concernée par la « zone soumise à risque d'inondation », matérialisée au plan. Dans ce cadre, des règles figurant aux dispositions générales s'ajoutent aux dispositions du règlement de la zone, afin d'assurer la bonne prise en compte de l'aléa.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit d'affirmer la fonction agricole prioritaire de ces espaces qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants, le classement en zone A étant la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire de TROISFONTAINES.

Par conséquent, le P.L.U. contribue à garantir la pérennité des structures agricoles présentes et futures par le maintien des terres exploitées à l'écart de toute forme de mitage et occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur potentiel agronomique, biologique et économique.

Le classement en zone A permet la prise en compte des préoccupations paysagères et environnementales. Ce classement inconstructible n'est en rien incompatible avec l'exploitation agricole de ces espaces.

Dispositions réglementaires

La constructibilité de la zone A est restreinte pour garantir la vocation des terres agricoles **(article 1 et 2)**.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont autorisées, de même que les équipements d'infrastructure.

L'existence de constructions dans les zones agricoles conduit à définir les conditions

réglementaires de leur évolution. En effet, des besoins nouveaux doivent pouvoir être satisfaits tant en ce qui concerne l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes qu'en matière de réalisation d'annexes.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que l'exploitation concernée soit viable. La réalisation d'habitations liées à l'exploitation agricole est possible en respectant les conditions énoncées par le règlement. La limitation du nombre de logements et de leur surface s'explique par le fait que la réalisation du logement de l'exploitant est une tolérance et que l'encadrement réglementaire doit éviter tout abus.

Les règles relatives à la desserte par les réseaux (**article 4**) imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement si le projet de construction se situe à proximité de réseaux existants. En l'absence de réseaux collectifs, l'adduction d'eau potable doit satisfaire à la réglementation en vigueur relatives aux eaux destinées à la consommation humaine. Pour l'assainissement, en l'absence de réseaux collectifs il doit être réalisé par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les zones agricoles relèvent pour la quasi-totalité de l'assainissement individuel.

Le retrait par rapport aux voies publiques (**article 6**) est fonction de la nature de la voie le long de laquelle s'implante la construction. Il est relativement important le long des routes départementales (15 mètres) afin d'éviter que des constructions implantées trop près de ces axes routiers ne perturbent la lisibilité du paysage. Par ailleurs, les retraits imposés le long des voies publiques (5 mètres) permettent, si nécessaire, d'aménager ou d'élargir ces voies publiques sans porter atteinte aux constructions et facilite la circulation des engins agricoles.

Le retrait par rapport aux limites séparatives (**article 7**) doit être au moins égal à 5 mètres afin de pouvoir circuler autour du bâtiment en restant sur la même unité foncière.

La distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière, traitée à l'**article 8**, peut être fixée à au moins 4 mètres, notamment pour permettre l'éventuel passage de véhicules entre les bâtiments pour des questions de sécurité incendie.

La hauteur des constructions et des installations agricoles (**article 10**) telle qu'elle a été définie doit permettre de satisfaire aux besoins courants en la matière. La hauteur maximale fixée est de 4 mètres pour les abris à animaux, 10 mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation (10 mètres si toiture terrasse).

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (**article 11**), les règles retenues visent à favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole et des habitations. Ces règles se justifient par la sensibilité paysagère particulière des milieux ouverts dans lesquels ces constructions sont susceptibles de s'implanter.

Les dispositions de l'**article 13** ont pour but de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

En matière de densité (**article 14**), la combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Cette manière de réglementer la densité permet une exploitation optimale du potentiel constructible de chaque parcelle.

La zone naturelle

Caractéristiques et délimitation

Cette zone recouvre l'ensemble des espaces naturels présentant un intérêt écologique ou paysager. TROISFONTAINES possède à une vocation forestière relativement développée qui explique en grande partie le classement de 914,5 hectares en zone N. Ces espaces participant à la préservation de la trame verte actuelle.

Elle englobe les espaces forestiers, les vallées (de la Bièvre en particulier), ainsi que les espaces tampons entre le village et les zones agricoles. Elle comprend également deux types spécifiques de secteurs correspondant à des occupations et utilisations du sol particulières

- le secteur Nj (0,97 hectares) qui délimite un secteur de jardin en pente dont l'urbanisation n'est pas souhaitée outre mesure, c'est à dire la construction d'annexes (cabane de jardins, abri à bois, etc).
- le secteurs Nc (4,1 hectares) qui délimite un site de carrière.

La zone inondable

La zone N est partiellement concernée par la « zone soumise à risque d'inondation », matérialisée au plan. Dans ce cadre, des règles figurant aux dispositions générales s'ajoutent aux dispositions du règlement de la zone, afin d'assurer la bonne prise en compte de l'aléa.

Objectifs d'aménagement

Les fonctions écologiques et paysagères des espaces naturels classés en zone N justifient la volonté de protection traduite par le Plan Local d'Urbanisme. L'objectif d'aménagement relatif à la zone N est de nature conservatoire : il s'agit de préserver ce patrimoine naturel qui participe à la qualité de vie des habitants.

Pour les secteurs Nj et Nc, le P.L.U. prend acte de l'existence d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques qu'il convient d'encadrer.

Dispositions réglementaires

La constructibilité de la zone N est fortement restreinte (**articles 1 et 2**). Seules sont autorisées dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, de même que les équipements d'infrastructure.

Le règlement autorise également l'évolution des occupations et utilisations du sol répertoriées dans les différents secteurs.

L'article 4 rappelle que l'adduction d'eau potable et l'assainissement doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

Les reculs par rapport aux routes départementales (**article 6**) sont identiques à ceux de la zone agricole (de 15 mètres). Les retraits imposés le long des voies publiques (5 mètres) permettent, si nécessaire, d'aménager ou d'élargir ces dernières sans porter atteinte aux constructions et faciliter la circulation des véhicules.

Le retrait par rapport aux limites séparatives (**article 7**) doit être au moins égal à 5 mètres afin de pouvoir circuler autour du bâtiment en restant sur la même unité foncière.

Les **articles 8 et 9** ne sont globalement pas réglementés. Compte tenu de la nature des constructions admises et de leur implantation dans une zone où l'urbanisation n'a pas un caractère dense, l'inscription de ces règles ne se justifient pas.

Seul l'emprise au sol est limitée à 20 m² en Nj, s'agissant d'une zone de jardins, et l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 60m² par unité foncière afin d'en maîtriser le nombre et préserver ainsi le caractère du site.

La hauteur maximale autorisée (**article 10**) est uniquement réglementée en Nj et Nc, afin de tenir compte de leurs spécificités. Ainsi, le secteur Nj, dédié au "jardin", est limité à des constructions entre 4 mètres. Le secteur Nc est limitée à 12 mètres pour tenir compte des spécificités techniques des éventuelles installations pouvant être mises en place dans une carrière.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (**article 11**), les règles retenues visent à favoriser l'intégration dans le site des constructions. Ces règles se justifient par la sensibilité paysagère particulière des milieux dans lesquels ces constructions sont susceptibles de s'implanter.

En matière de densité (**article 14**), la combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

La réglementation de cet article ne justifie pas au vu des faibles possibilités de construction offertes dans la zone naturelle.

2.3.3. Emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont destinés à l'amélioration de la desserte des zones urbaines et à la réalisation d'équipements publics et de densification dans le centre-village afin de conforter la centralité.

Ces emplacements réservés répondent à plusieurs objectifs du PADD :

- Renforcer la centralité
- Densifier le tissu urbain existant
- Développer les cheminements piétons et cyclables

L'existence d'un emplacement réservé a, par définition, une incidence sur l'usage des sols. Il semble utile de rappeler les plus importantes : *Les parcelles ou parties incluses dans un emplacement réservé ne peuvent être utilisées que pour réaliser l'objet de l'emplacement réservé. Les règles de recul prévues aux articles 6 du règlement s'appliquent non pas à partir de la limite de l'emprise existante mais à partir de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé.*

3. Incidences du PLU sur l'environnement

L'application des différentes options d'aménagement retenues par la commune vise d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement et du patrimoine sous ses différentes formes. Au final, la qualité du cadre de vie doit se trouver confortée par la mise en oeuvre du présent document d'urbanisme.

3.1. Impact du projet sur l'évolution de la consommation d'espace

En terme de consommation d'espace et de préservation des espaces agricoles et naturels, le PLU de Troisfontaines affiche des ambitions raisonnables, maîtrisées et volontaristes.

Maîtrise du développement urbain

L'ensemble des terrains classés en zone U représente 108,6 hectares, soit 8% du territoire. La somme des surfaces destinées à l'urbanisation future correspond à 2,9 ha pour de l'habitat (zone 1AU) et 1,5 hectare pour du loisirs (zone 1AUL), dans le cadre de ce PLU, et 2,9 hectares par l'intermédiaire de modifications ultérieures du PLU (zone 2AU). Ceci afin de phaser les ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins réels de la collectivité.

Les espaces naturels répartis entre la zone N (914,5 hectares) et la zone A (272,9 hectares) occupent donc 1187,4 hectares, soit 91% du territoire.

A terme donc, pour répondre aux besoins définis par le PADD, en matière de développement démographique et de développement des loisirs, les zones de développement futur devraient étendre l'espace urbain de 5,8 hectares pour de l'habitat et 1,5 hectares pour du loisirs.

Densification et renouvellement urbain

L'inscription d'une zone urbaine mixte (UA et UB) permet la densification du tissu urbain actuel, d'une part par la construction des « dents creuses » de la trame urbaine d'une part, et par les processus de renouvellement urbain (réutilisation et amélioration du bâti ancien et reconversion des logements vacants) d'autre part.

Elle autorise également un renforcement de la mixité urbaine et fonctionnelle dans les villages : habitat collectif et individuel, commerces, services, activités non nuisantes, équipements, etc.

Les dispositions spécifiques qui s'appliquent sur le noyau ancien (zone UA) permettront de renforcer la centralité, de favoriser le renouvellement urbain et de garantir le maintien du cadre de vie de qualité.

Plusieurs emplacements réservés viennent compléter le cortège des mesures du PLU visant à favoriser la densité urbaine à Troisfontaines.

Extension raisonnable et raisonnée : inscription de secteurs d'urbanisation sous condition (1AU, 1AUL) et d'une zone d'urbanisation future (2AU)

Dans le cadre du PLU, 7,3 hectares sont ouverts à l'urbanisation pour répondre aux besoins définis par le PADD, en matière de développement démographique, économique et de loisirs

☛ *Voir Présentation générale pages suivantes*

La délimitation précise de l'offre territoriale et résidentielle de la commune permettra un développement urbain cohérent et maîtrisé.

✓ **Zone 1AU**

Le développement résidentiel du village est limité aux secteurs contigus aux équipements ce qui permettra l'optimisation des réseaux tout en pérennisant une forme compacte au village.

En outre, la diversification de l'habitat et le renforcement de la mixité fonctionnelle dans les différents secteurs permettra d'influer sur la structure de la population et d'assurer le renouvellement des générations dans les communes.

✓ **Zone 1AUL**

Répondant à un besoin clairement identifié par le PADD, l'inscription d'une zone destinée à l'accueil de Mobil-Home doit permettre de développer l'offre touristique sur TROISFONTAINES.

✓ **Zone 2AU**

Cette zone (2,9 hectares) constitue les réserves foncières pour les développements ultérieurs. Leur inconstructibilité dans le cadre du PLU n'induit, dans l'immédiat, aucun effet notable sur le site et l'environnement.





Les secteurs concernés par une urbanisation future connaîtront une mutation profonde, à l'exception de la zone 1AUL (1,5 hectares) qui ne sera pas une zone urbaine à part entière, du fait de sa vocation et de la place occupée par la nature (environ 50% de la zone est couverte par de la forêt et un étang qui seront préservés).

A long terme, les espaces agricoles et naturelles seront réduits d'environ 6 hectares à l'échelle du ban communal. Cependant, la superficie des zones d'extension a été calibrée de manière à maîtriser et à limiter au maximum le développement de la trame urbaine. Le renforcement de la compacité de la trame urbaine constitue elle-même une mesure de préservation du site et de l'environnement, car elle empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques.

Zones ouvertes à l'urbanisation & zones restituées à l'agriculture ou la nature

Présentation générale



-  Zone ouverte à l'urbanisation issue de l'agriculture
-  Zone ouverte à l'urbanisation issue de la nature
-  Zone restituée à l'agriculture
-  Zone restituée à la forêt ou la nature

Zones ouvertes à l'urbanisation issues de l'agriculture : **5 ha 96 a**
Zones ouvertes à l'urbanisation issues de la nature : **1 ha 37 a**

Zones ouvertes à l'urbanisation & zones restituées à l'agriculture ou la nature

Présentation générale

Le projet de PLU ouvre 7,36 hectares à l'urbanisation, dont 1,37 hectares de surfaces issues de l'agriculture et 5,96 hectares issues de la forêt et la nature.

L'ouverture à l'urbanisation de ces surfaces s'expliquent par les raisons suivantes :

- 1,51 hectares liés à la création d'un site dédié au camping car.
- 5,82 hectares liés à des zones d'extension du village, à vocation principale d'habitat.

Ce développement impact :

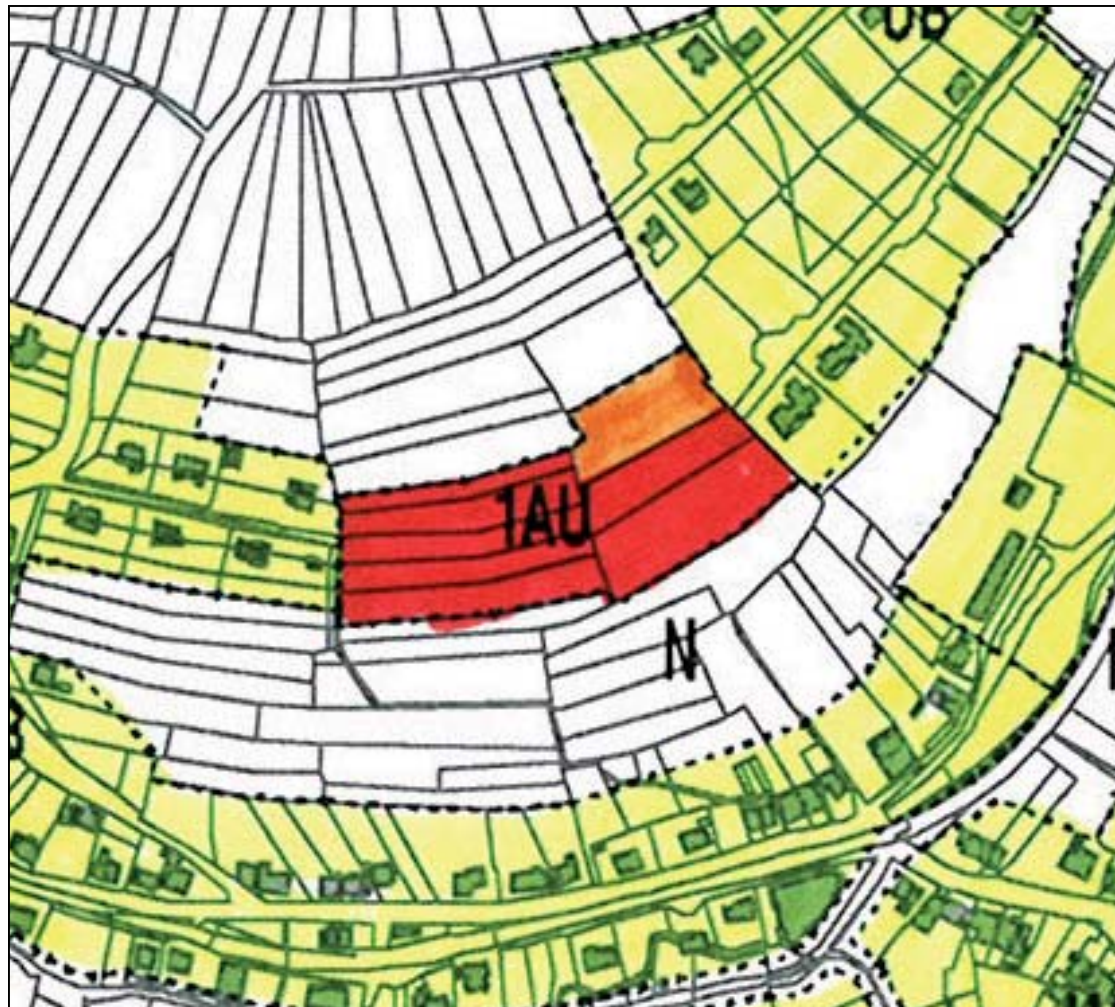
- la forêt (0,39 hectares), avec le développement d'une zone dédiée au loisirs avec une aire de stationnement pour camping-car.
- l'espace agricole (1,37 hectares).
- l'espace "naturel" (5,6 hectares), sur des secteurs "pé-rivillageois" de vergers ou de friches.



Zones ouvertes à l'urbanisation & zones restituées à l'agriculture ou la nature

Définition des secteurs de comparaison carte communale / PLU





Zones ouvertes à l'urbanisation *Secteur n°1*

Surface : 1 ha 63

issue de l'agriculture : 1 ha 37 a

issue de la nature : 0 ha 26 a

Justification des besoins de la commune : Réponse à l'objectif de développement démographique communal. Secteur complétant le tissu urbain. Possibilité de bouclage viaire structurant.

Maîtrise foncière communale sur la zone :

Aucune

Occupation du sol :

Terres agricoles, vergers et pierrier

Présence de bâtiments agricoles : Non

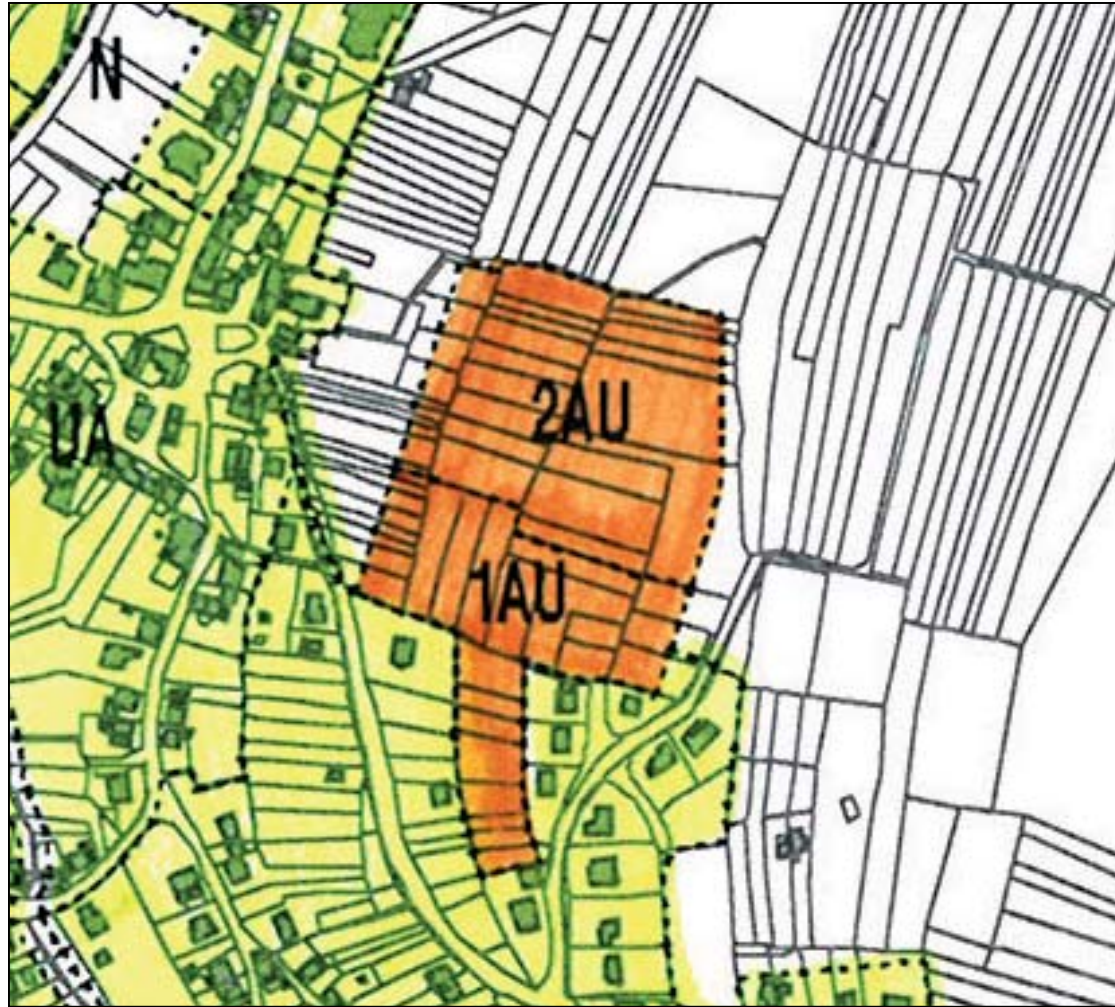
Présence de protections environnementales : Non

Présence de contraintes :



Zones ouvertes à l'urbanisation

Secteur n°2



Surface : 3 ha 10 a

issue de l'agriculture : 0 ha 00 a

issue de la nature : 3 ha 10 a

Justification des besoins de la commune : Réponse à l'objectif de développement démographique communal. Secteur proche centre villageois et complétant le tissu urbain existant.

Maîtrise foncière communale sur la zone :

Partielle

Occupation du sol :

Vergers et friche.

Présence de bâtiments agricoles : Non

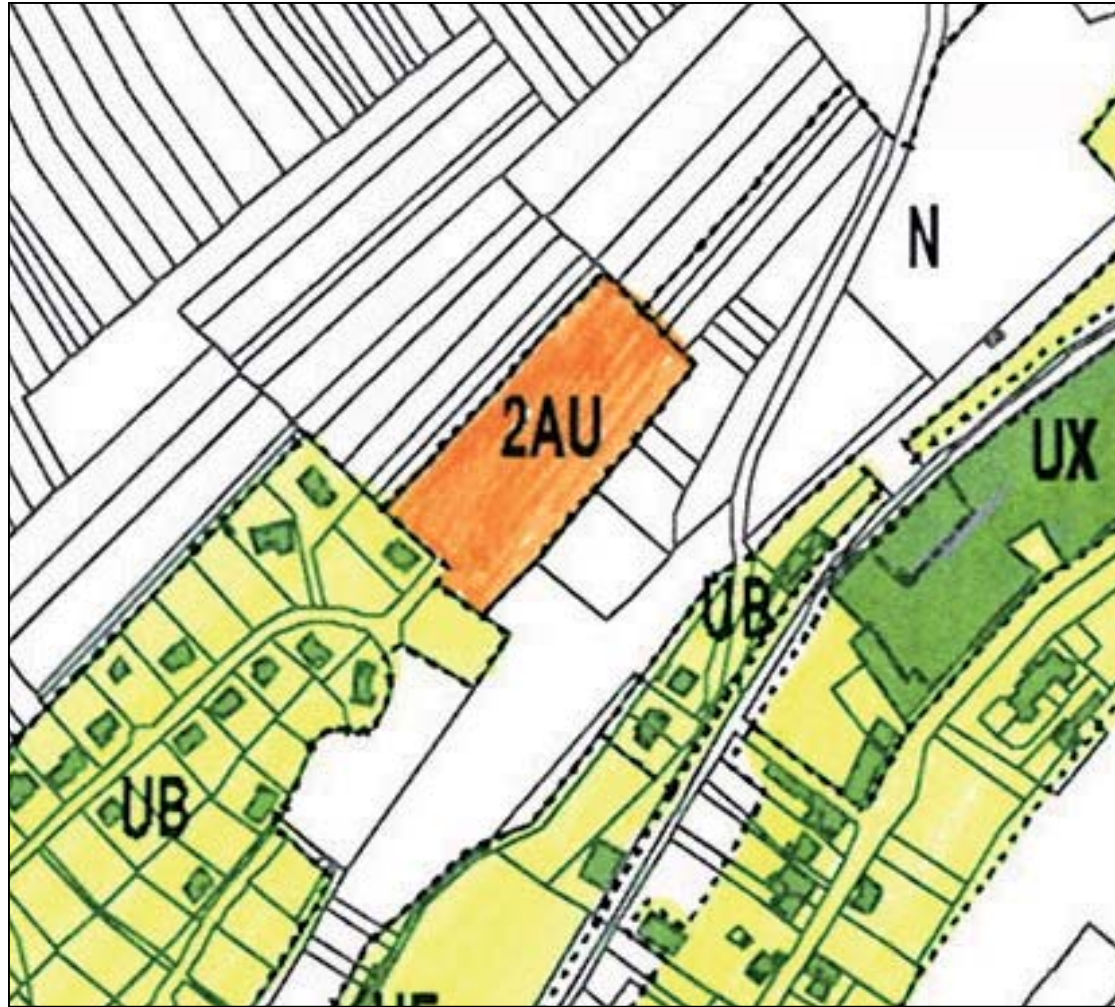
Présence de protections environnementales : Non

Présence de contraintes :



Zones ouvertes à l'urbanisation

Secteur n°3



Surface : 1 ha 09 a
issue de l'agriculture : 0 ha 00 a
issue de la nature : 1 ha 09 a

Justification des besoins de la commune : Répondre Secteur prévu initialement pour de l'extension lors de la création du lotissement.

Maîtrise foncière communale sur la zone :
Aucune

Occupation du sol : Friche

Présence de bâtiments agricoles : Oui

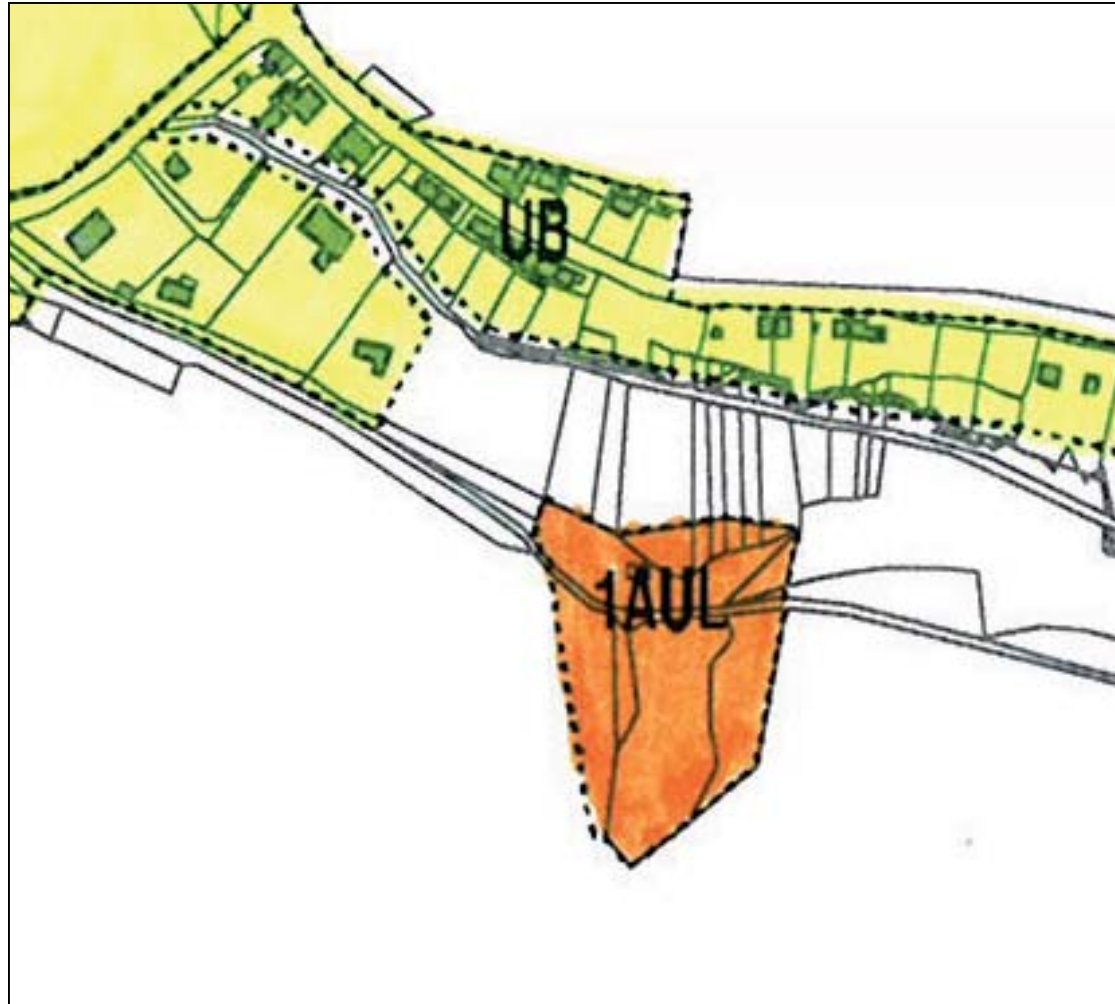
Présence de protections environnementales :

Présence de contraintes :
Bâtiments agricoles et périmètres de réciprocité.



Zones ouvertes à l'urbanisation

Secteur n°4



Surface : 1 ha 51 a

issue de l'agriculture : 0 ha 00 a

issue de la nature : 1 ha 51 a (dont
39 ares de forêts)

Justification des besoins de la commune : Répondre à l'objectif de développement de l'offre touristique sur Troisfontaines.

Maîtrise foncière communale sur la zone :

Aucune

Occupation du sol : Forêt. Etang. Terrain de pétanque. Parking.

Présence de bâtiments agricoles : Non

Présence de protections environnementales :

Présence de contraintes :



↳ *Synthèse fonction des zonages*

Zones urbaines	108,6 ha	8,3 %
Zones à urbaniser	7,3 ha 5,8 ha pour de l'habitat 1,5 ha pour activité de loisirs	0,6 %
Zones agricoles	272,9 ha	20,9 %
Zones naturelles	914,5 ha	70,2 %
TOTAL (surface cadastrée)	1303 ha	100 %

↳ *Synthèse fonction de l'occupation réelle des sols*

Zones ouvertes à l'urbanisation		
issues de l'agriculture	1,3 ha	17,8 %
issues de la forêt	0,4 ha	5,5 %
issues de la nature	5,6 ha	76,7 %
TOTAL	7,3 ha	100 %

Le PLU traduit une réelle volonté de maîtrise de ses zones urbaines et à urbaniser.

Les zones à urbaniser sont strictement limitées aux besoins à court et moyen termes. **Les extensions urbaines à vocation d'habitat représentent 2,9 hectares à court ou moyen terme (1AU)**. Ces espaces clairement définis à vocation de construction d'habitat ont été définis au regard d'une évaluation fine des besoins de la commune, tenant compte également du potentiel de renouvellement des zones U. Elles paraissent tout à fait appropriées, d'autant que les exigences en terme de densité de ces zones ont été renforcées pour ces zones, notamment par le biais des dispositions spécifiques inscrites en orientations d'aménagement, qui encadrent les projets de développement urbain en terme de vocation, de mixité, de diversité des formes d'habitat, de traitement paysager des fronts urbains et de fonctionnement viaire.

Au delà, une zone 2AU de 2,9 hectares est inscrite au plan de zonage mais devra faire l'objet d'une procédure spécifique pour être ouverte à l'urbanisation, nécessitant une enquête publique. La maîtrise de l'urbanisation, son phasage, est une politique à laquelle les élus souhaitent faire participer les habitants de la commune par une nouvelle consultation le moment opportun. Cette zone s'inscrit dans un projet global et cohérent qui permettra à la commune de développer sa maîtrise foncière (faible actuellement) par l'utilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) et de compléter la trame urbaine de ses extension.

La commune n'augmente pas sa consommation actuelle et la réduit entre 8 et 25%, selon que l'on considère sa consommation moyenne entre 1945 et 2008 (6,3 ha/décennie) ou son pic de consommation observé très récemment entre 2002 et 2005 (7,7 ha/décennie). Les dispositions du PLU s'inscrivent dans le cadre fixé par le PADD, qui a établi les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un CRAUP pour optimiser l'utilisation du foncier

Les mauvaises pratiques en matière de construction, d'implantation (en particulier sur les terrains en pente, de création d'accès, ont poussées la commune à mettre en place un CRAUP (Cahier de Recommandation Architecturales, Urbaines et Paysagères) dont le but est de favoriser l'émergence de pratiques vertueuses, optimisant l'utilisation du foncier et réduisant l'imperméabilisation et la consommation d'espace, non pas par la contrainte mais par l'information et le conseil.

3.2. Impact du projet sur les milieux naturels

L'impact du projet sur les espaces agricoles

D'un côté, les surfaces ouvertes à l'urbanisation et impactant l'espace agricole couvrent 1,37 hectares.

De l'autre, **une zone A** (en jaune sur les plans pages suivantes) **est inscrite, garantissant le développement et la pérennité des activités agricoles** qui garantissent l'entretien du paysage. La zone A est réputée inconstructible ; Toutefois, elle accepte, sous certaines conditions, des constructions de faible emprise et le renforcement des exploitations par de nouvelles constructions est autorisée.

En terme de construction, l'évolution de la zone agricole se limite à l'extension des structures agricoles existantes et à l'éventuelle implantation de nouvelles sorties d'exploitation ou de nouveaux bâtiments agricoles. Aucune construction nouvelle à usage d'habitation (hors sorties d'exploitation) n'est autorisée dans les espaces agricoles et naturels.

L'impact du projet de PLU sur les espaces forestiers

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation et impactant l'espace forestier couvrent 0,39 hectares. Toutefois, la forêt devrait être préservée dans l'aménagement de la zone, l'impact devrait donc être nul.

Par ailleurs, **la zone N couvre les espaces boisés, les espaces liés à la Bièvre, les secteurs périvillageois, etc.** Ce classement établit le caractère naturel et paysager de ces espaces. **Afin de garantir leur pérennité**, ils sont réputés inconstructibles; Toutefois, ils peuvent accepter sous certaines conditions des constructions de faible emprise, afin d'y maintenir certains usages (activité forestière, carrière, etc).

L'impact du projet de PLU sur les autres espaces naturels

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation et impactant l'espace forestier couvrent 0,39 hectares. Il s'agit essentiellement de terrains péri-villageois évoluant pour certains vers l'état de friches.

Consolidation de la trame verte et bleue

L'accent est mis sur la consolidation de la trame verte et bleue communale à travers un classement en zone N (en vert sur les plans pages suivantes) **des entités les plus remarquables** (forêt, bosquets, vergers, abords de cours d'eau, etc) étang, etc).

Au sein du village

Une zone N est définie au sein de la zone N de part et d'autre de la Bièvre et de ses affluents, afin de préserver la ripisylve et les zones humides associés aux cours d'eau, de favoriser la reconstitution de la ripisylve, de retrouver une continuité du cours d'eau dans le tissu urbain.

Vallée et vallons de la Bièvre et ses affluents

En dehors des parties urbanisées, c'est l'ensemble des vallées et vallons de la Bièvre et ses affluents qui sont classés en zone N, à l'exception des sites utiles aux exploitations agricoles. Avec la ripisylve des cours d'eau, les nombreuses formations arborées de cet ensemble constitue des corridors biologiques dans lesquels la faune peut circuler.

Toutefois, les flancs de collines constituent l'arrière plan paysager du village. Ils constituent un paysage remarquable et offrent localement des vues panoramiques sur l'agglomération. La commune veillera donc à trouver un équilibre entre préservation de la trame verte et lutte contre le phénomène d'envahissement par les friches, des espaces qui étaient destinés il y a quelques temps encore à la pâture et aux vergers. Ceci afin d'éviter une fermeture du paysage dans la vallée, qui asphyxierait le village de TROISFONTAINES et nuirait à son attractivité.

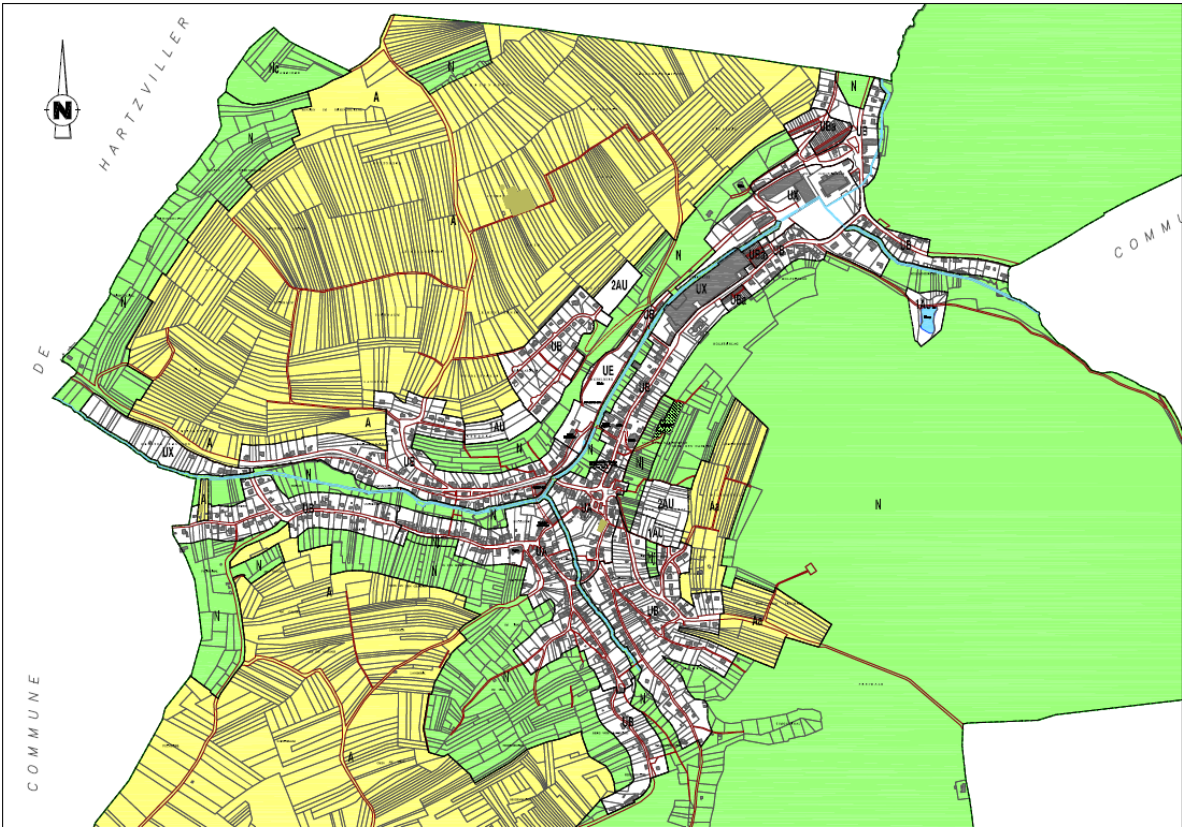
La réglementation des boisements, mise en place par la commune et joint en annexe du dossiers de PLU, participe à cet équilibre.

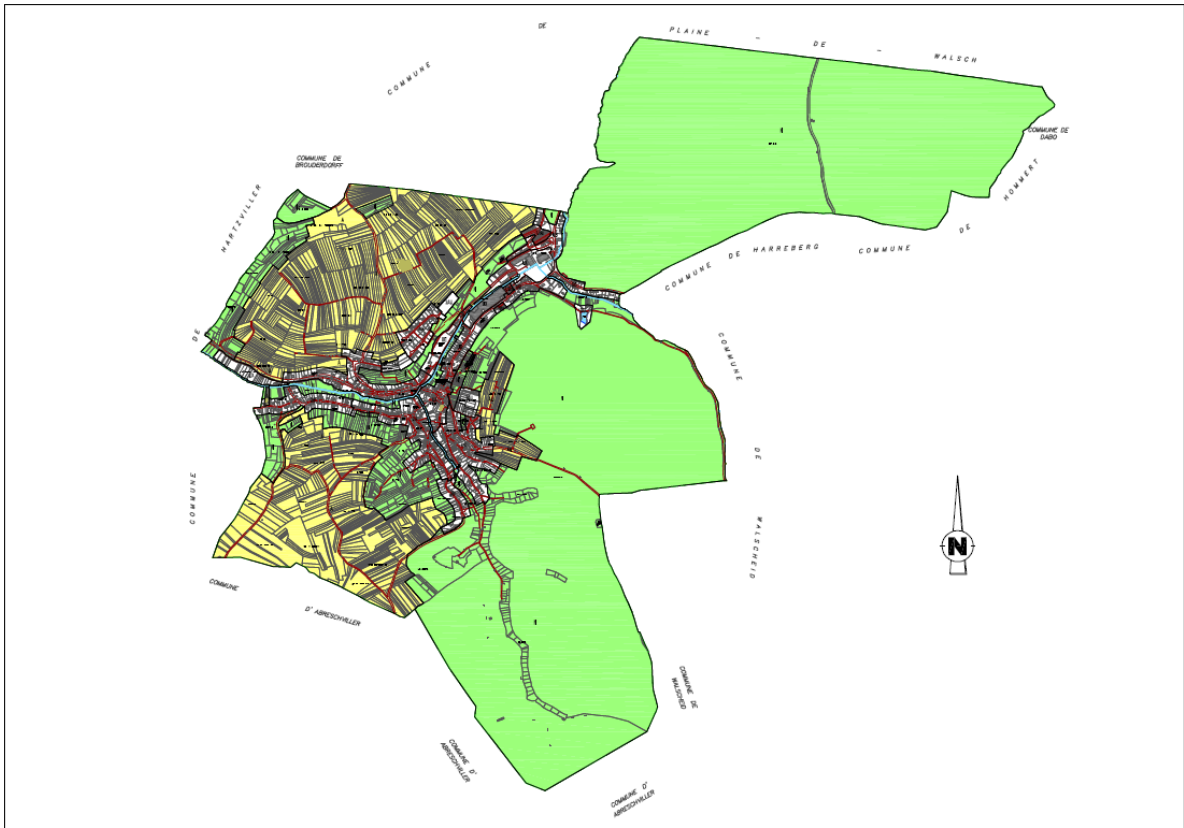
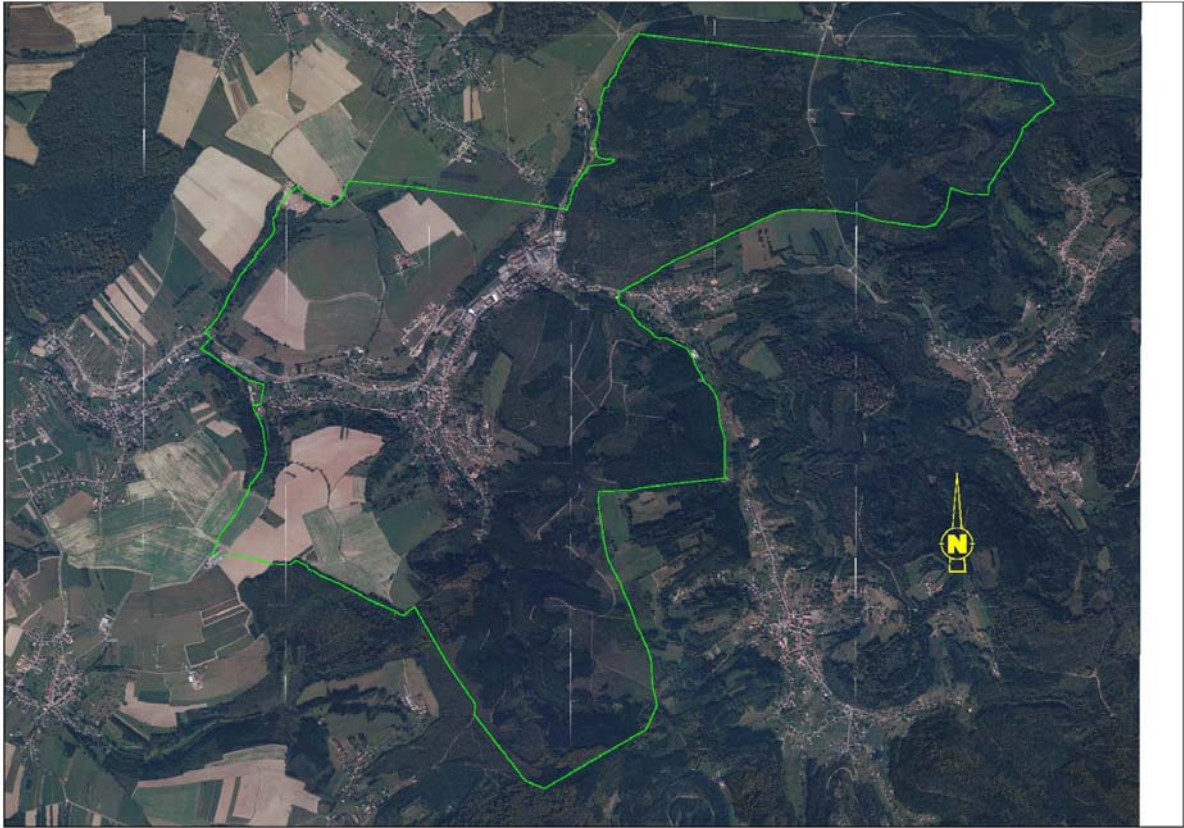
Espaces agricoles et forestiers

Une zone N est définie pour les deux principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire, à savoir : le bois de Foesch et le bois de Brantweinthal

La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

Dans l'ensemble, le PLU affirme à travers son zonage les trames verte et bleue sur le territoire communal. Il participe ainsi à la préservation de la biodiversité.





3.3. Impact du projet sur le réseau routier, le trafic, les nuisances sonores et la qualité de l'air

Le développement démographique devrait entraîner un accroissement de la présence de véhicules sur la voie publique et des flux de déplacements. Cet accroissement ne devrait pas générer toutefois de nuisances sonores trop importantes, ni impacter outre mesure la qualité de l'air.

En ce qui concerne leur impact sur la qualité de l'air, il ne sera pas significatif par rapport à celui des sources de pollution actuelles. La resorption des éventuelles pollutions atmosphériques induites n'est pas du ressort communal, elle s'appréhende à une échelle plus vaste, dans le cadre du SCOT qui n'existe pas actuellement mais sera probablement mis en place à l'avenir.

Le développement des modes de circulations douces devrait permettre une réduction effective des nuisances liées à la pollution atmosphérique en réduisant sa production (gaz d'échappements).

3.4. Impact du projet sur le cadre de vie et le paysage

Maintien de la qualité de l'espace urbain et de l'identité du village

La commune de TROISFONTAINES a défini un corps de règles qui s'attache à préserver la forme urbaine spécifique du tissu ancien (zone UA), à renforcer la centralité du noyau ancien et à favoriser la mixité urbaine et le renouvellement urbain.

De façon générale, les règles ont été définies pour aboutir à un tissu urbain futur perpétuant les caractéristiques villageoises dans les noyaux anciens.

Toutes les règles ont également été adaptées de manière à permettre la réutilisation des bâtiments anciens et la transformation d'anciens volumes en logements., afin de favoriser les opérations très économes en terme d'espace.

Le règlement applicable en zone UB vise à perpétuer la diversité des modes d'habitat observés (maisons individuelles ou jumelées, habitat collectif ou groupe) tout en maintenant le caractère aéré et résidentiel de cette zone, en admettant l'innovation architecturale. Il veille enfin à préserver la forme urbaine spécifique des secteurs d'habitat ouvrier (UBa).

Au titre de l'article L.123-1-5, les éléments bâtis repérés dans les planches photographiques et au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite.

Il s'agit de :

- ❶ Chapelle Saint-Augustin de Vallérysthal XIXème siècle néo-gothique
- ❷ Château de Vallérysthal

- ③ Château Rue de la Libération
- ④ Haie secteur du Rebberg
- ⑥ Maison de maître Rue de la Vallée
- ⑦ Presbytère de Biberkirch



Chapelle Saint-Augustin de Vallérysthal



Château Rue de la Libération



Haie secteur du Rebberg



Presbytère de Biberkirch



Maison de maître Rue de la Vallée

Préservation des paysages

La zone A est vouée au développement et à la pérennité des activités agricoles qui garantissent l'entretien du paysage. Le renforcement de l'exploitation par de nouvelles constructions est autorisée dans la zone A "stricte". Les secteurs Aa sont réputés quant à eux inconstructibles.

Les constructions nécessaires pour l'activité agricole sont autorisées en zone agricole (secteur A "stricts") et les règles ont été fixées pour éviter le mitage et le gaspillage des espaces. Les règles en matière de constructions sont destinées à favoriser leur insertion paysagère.

Le PLU veille à l'intégration paysagère des nouvelles zones de développement est assurée dans le PLU à travers des dispositions spécifiques, inscrites en orientations d'aménagement et de programmation, qui encadrent les projets en terme de vocation, de mixité, de diversité des formes d'habitat, de fonctionnement viaire et de traitement paysager des fronts urbains.

Dans le même esprit aucune construction nouvelle à usage d'habitation (hors sorties d'exploitation) n'est autorisée dans les espaces agricoles et naturels.

Un CRAUP pour limiter les mouvements de terrain et préserver les paysages

Les mauvaises pratiques en matière de construction, d'implantation (en particulier sur les terrains en pente, de création d'accès, ont poussées la commune à mettre en place un CRAUP (Cahier de Recommandation Architecturales, Urbaines et Paysagères) dont le but est de favoriser l'émergence de pratiques vertueuses : en matière de mouvements de terrain, souvent dommageables paysagèrement.

3.5. Impact du projet sur la qualité de l'eau, la maîtrise des ruissellements et des inondations

Afin de limiter les pollutions liées aux rejets des eaux usées et préserver la ressource en eau, afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, le règlement du PLU encadre strictement la desserte en réseaux des futures constructions. Il impose en particulier le branchement au réseau d'assainissement collectif et le bon écoulement des eaux pluviales. Le règlement du PLU précise toutefois que l'assainissement peut être réalisé par d'autres dispositifs, de type assainissement individuel, à la condition d'être conformes à la réglementation en vigueur. Ceci, dans les zones ou secteurs qui ne seraient pas ou que partiellement desservis par le réseaux d'assainissement collectif.

Par ailleurs, le PLU encourage les techniques alternatives au tout tuyau par le règlement en invitant les pétitionnaires à rechercher des usages multifonctions aux ouvrages de gestion des eaux pluviales. En effet, la création de surfaces imperméabilisées conduit à générer des volumes et des débits d'eaux de ruissellement plus importants qui doivent être de préférence gérés à la

source, par retour à la nappe phréatique ou utilisation en eau d'arrosage. Dans cette même recherche, le règlement impose le mode séparatif pour les réseaux sur la parcelle (cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU). La préservation des grands ensembles naturels et des parcs, le maintien de la présence végétale en coeur de village est favorable à une bonne gestion des eaux sur la commune. Les espaces verts et les végétaux, qui contribuent à absorber l'eau de pluie, permettent de réduire les volumes d'eaux de ruissellements et de limiter les dommages occasionnés par des inondations. Parallèlement, la présence végétale permet de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sol minéraux chargés en polluants. L'imperméabilisation des sols devrait donc être limitée et le rejet des eaux pluviales non polluées dans le milieu naturel maîtrisé (installation de stockage – régulation de débit – traitement éventuel...).

Renforcement de la gestion des eaux pluviales

La meilleure gestion de la problématique des eaux pluviales, grâce à une limitation basse du débit de fuite à la parcelle, devrait permettre de réduire le risque de ruissellement lié à l'engorgement des canalisations en cas de forte pluie.

Un CRAUP pour limiter l'imperméabilisation des sols

Les mauvaises pratiques en matière de construction, d'implantation (en particulier sur les terrains en pente, de création d'accès, ont poussées la commune à mettre en place un CRAUP (Cahier de Recommandation Architecturales, Urbaines et Paysagères) dont le but est de favoriser l'émergence de pratiques vertueuses, notamment pour diminuer l'imperméabilisation des sols due à la création de voie d'accès au garage.

Réduction du risque inondation

D'une manière générale, les effets ci-dessus attendus, le classement en N des zones humides, ainsi que les règles édictées dans les dispositions générales du règlement des zones concernées par les zones d'aléa identifiées au plan de zonage, participent à réduire le risque inondation.

3.6. Impact du projet en terme de consommation d'énergie

Avec l'augmentation du nombre de logements résidentiels, la consommation en énergie sur TROISFONTAINES sera croissante.

Toutefois, le PLU veille à limiter la demande en énergie, en invitant à recourir à une conception bioclimatique des futures constructions de la zone d'extension urbaine, à travers les OAP et le CRAUP. Ceci dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des maisons.

Un CRAUP pour favoriser une conception bioclimatique

Les mauvaises pratiques en matière de construction, d'implantation (en particulier sur les terrains en pente) et de création d'accès, ont poussé la commune à mettre en place un CRAUP (Cahier de Recommandation Architecturales, Urbaines et Paysagères) dont le but est de favoriser l'émergence de pratiques vertueuses, notamment pour favoriser une bonne orientation des constructions et réduire ainsi la facture énergétique de celles-ci.

4. Evaluation des incidences Natura 2000

4.1. ZPS (Zone de Protection Spéciale) - «Crêtes des Vosges mosellanes» (site n°FR4112007)

Vulnérabilité (rappels)

Elle concerne bien sûr le Grand Tétrás, mais également la Gélínótte des bois et la Chouette de Tengmalm. Pour le Grand Tétrás, la perte de la qualité des habitats constitue le premier problème, suite au rajeunissement global des forêts ; l'espèce ne prospère en effet que dans les forêts claires situées en altitude et d'âge généralement supérieur à 120 ans. Son avenir dépend donc largement des orientations qui seront prises en matière de gestion forestière. Le second problème est lié à la fréquentation humaine accrue et aux dérangements.

Incidences du PLU de TROISFONTAINES sur le site

Aucune incidence directe ou indirecte n'est à prévoir sur le site, excepté peut-être un léger accroissement de la fréquentation humaine sur le site pouvant être généré par une augmentation de la population à TROISFONTAINES, et donc des amateurs potentiels de randonnée ou de sports mécanisés.

Les autres facteurs de vulnérabilité du site ne présentent pas de sensibilité particulière au PLU, et au développement de l'urbanisation sur TROISFONTAINES.

4.2. SIC (Site d'Importance Communautaire) - «Crêtes des Vosges mosellanes» (site n°FR4100193)

Vulnérabilité

Une très forte densité de cervidés rend la régénération naturelle difficile, notamment pour le sapin. D'autre part, cette présence est à l'origine d'une concurrence alimentaire vis-à-vis du Tétrás, concernant la Myrtille. De plus, les importantes populations de Sanglier concurrencent également le Tétrás. Depuis 1996, la population de Grand Tétrás est proche de son seuil critique et risque de

disparaître malgré les efforts entrepris. L'activité "Trial" pratiquée en moto ou en quad se développe de plus en plus sur le site.

Incidences du PLU de TROISFONTAINES sur le site

Aucune incidence directe ou indirecte n'est à prévoir sur le site, excepté peut-être un léger accroissement de la fréquentation humaine sur le site pouvant être généré par une augmentation de la population dans le village de TROISFONTAINES, et donc des amateurs potentiels de randonnée ou de sports mécanisés. Toutefois, cet impact devrait être modeste.

5. Mesures de compensations envisagées

Il s'agit du premier document d'urbanisme de la commune. Les principaux impacts du PLU sur l'environnement seront :

- une consommation d'espace d'environ 6 hectares pour de l'habitat, réduisant ainsi de 8 à 25 % le rythme moyen de consommation foncière observé ces dernières années.
- Une préservation renforcée des ensembles agricoles et naturels, en particulier de la trame verte et bleue
- Une meilleure prise en compte de la pente dans les projets de constructions à travers la mise en place d'un document de recommandation et d'information : le CRAUP.

Au regard de ces impacts, il n'est pas prévu de mesures compensatoires.

6. Indicateurs environnementaux

Les incidences du PLU sur l'environnement devront notamment être appréciées selon les critères suivants :

❑ Evolution de la consommation foncière (Source : DDT)

Valeurs de référence : 6,3 ha par décennie (= consommation foncière moyenne entre 1945-2008) et 7,7 ha par décennie (=consommation foncière la plus forte observée). Une réduction de la consommation foncière dans les prochaines années, par rapport à ces valeurs, correspondrait à une amélioration de la situation actuelle.

❑ Evolution de la vacance en pourcentage du nombre total de logements (Source : INSEE)

Valeur de référence : 10% du parc de logement. Une diminution de ce pourcentage correspondrait à une amélioration de la situation actuelle.

❑ Evolution de la densité urbaine en logements et en habitants (Source : INSEE)

Valeurs de référence :

- o 5,5 logements/ha (Nb de logements 2008/surface totale des zones U+AU de la carte communale)

- 11,3 habitants/ha (Nb d'habitants 2008/surface totale des zones U+AU de la carte communale)

L'amélioration de la situation actuelle passe par l'augmentation de ces densités.

La diminution ou l'augmentation de ces paramètres permettent de mesurer et traduire l'évolution de la « pression » urbaine sur l'environnement.

7. Tableau des superficies

PLU			
Zone	Superficie (ha)		
ZONES URBAINES (U)			
Zone UA	18,05		1,4%
Zone UB	55,37		4,2%
<i>dont UBa</i>		2,29	0,2%
Zone UE	21,40		1,6%
Zone UX	13,79		1,1%
Total zone U	108,6		8,3%
ZONES A URBANISER (AU)			
Zone 1AU	2,57		0,2%
Zone 1AUL	1,51		0,1%
Zone 2AU	2,90		0,2%
Total zone AU	7,0		0,5%
Total U + AU	115,6		8,9%
ZONES AGRICOLE (A)			
Zone A	282,87		21,7%
Total zone A	282,9		21,7%
ZONES NATURELLES (N)			
Zone N	904,51		69,4%
<i>dont Nc</i>		4,91	0,4%
<i>dont Nj</i>		0,97	0,1%
Total zone N	904,5		69,4%
Total A + N	1187,4		91,1%
TOTAL	1303		100,0%

Les surfaces sont approximatives et exprimées en hectares

ATTENTION : la surface cadastrale du ban communal (1290 ha) diffère de la surface du plan cadastral numérisé (1303 ha).

La variation à l'échelle du ban représente moins de 2% et peut être considérée comme non significative, même si en valeur absolue cela représente un écart de 13ha.

ANNEXES

- Diagnostic agricole

Diagnostic agricole

Commune de TROISFONTAINES











Communauté de Communes de la Vallée de la Bièvre
Canton de Sarrebourg
Arrondissement de Sarrebourg
Département de la Moselle

Décembre 2011

Réalisé par : Stéphane HISIGER





- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|
|  | Bâtiment d'élevage RSD (50 m) |  | Bâtiment de stockage de matériel ICPE (100 m) |
|  | Bâtiment d'élevage ICPE (100 m) |  | Bâtiment de stockage de matériel RSD (0 m) |
|  | Bâtiment de stockage RSD (0 m) |  | Autres bâtiments RSD (0 m) |
|  | Bâtiment de stockage ICPE (100 m) |  | Autres bâtiments ICPE (100 m) |
|  | Projet bâtiment |  | Ilot stratégique |