

Département de la Moselle

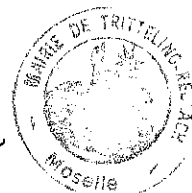
Commune de Tritteling Redlach

Révision du PLU

2

Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

Annexé à la DCM de Tritteling Redlach en date du 27 novembre 2003,
Le Maire, J. Marin



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est le document du PLU qui explique les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement adoptées par la commune à échéance de 10 ans : il retranscrit le projet de développement de la commune, en matière d'urbanisme, de développement économique, de protection de l'environnement, de valorisation du paysage...

Ces orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été définies dans le respect des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ainsi, le projet de Tritteling Redlach, prenant en compte les principes du développement durable, s'oriente autour de plusieurs points :

- en matière d'urbanisme et d'aménagement, trois principes guident le projet communal :
 - assurer le développement de l'urbanisation, par la mise en place de zones d'urbanisation future, mais sans nuire à l'environnement
 - préserver l'identité patrimoniale du village
 - diversifier les fonctions de la commune, afin d'accroître son attractivité
- en matière de protection de l'environnement et des paysages, l'idée maîtresse du projet de Tritteling Redlach est la protection des vergers, qui entourent notamment le tissu urbain de Redlach.

Les explications de ces choix, ainsi que les prescriptions qui en découlent sont retranscrites ci-dessous :

Tritteling Redlach compte aujourd'hui un peu plus de 400 habitants. Proche des pôles d'activité économique de Faulquemont, Créhange et St Avoild notamment, la commune est naturellement prédisposée à accueillir de nouveaux habitants.

La mise à 2x2 voies de la RD 910 jouera le rôle d'un catalyseur de ce développement : la commune est facilement accessible, son cadre de vie est agréable, son niveau de services satisfaisant.

C'est pourquoi, il est vital pour le développement de la commune de valoriser ses atouts, de profiter des infrastructures mises en place.

1. Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation

Le développement de l'urbanisation passe par la mise en place de nouvelles zones d'urbanisation future, que sont les zones 1AU et 2AU. La zone 1AU est destinée à une urbanisation à court-moyen terme, alors que la zone 2AU est une réserve foncière, qui ne pourra être urbanisée qu'en étant transformée en zone 1AU, après modification du PLU.

Ainsi, plusieurs zones 1AU ont été mises en place autour du tissu urbain de Tritteling Redlach. Certaines ont été classées en 2AU, suite à l'absence de périmètre de SCOT arrêté et aux prescriptions de l'article L122-2 du code de l'urbanisme.

Les zones d'urbanisation future occupent deux rôles selon leur localisation :

- pour les unes, il s'agit de conforter les structures urbaines de Tritteling et Redlach : elles sont situées au Sud du village de Tritteling, et à l'Est (vers la ferme de Brandstuden), ainsi que dans le prolongement longitudinal de Redlach (zones 1AUa). Des constructions au coup par coup pourront y être édifiées, car il s'agit essentiellement d'une urbanisation le long des rues.
- pour les autres zones, la volonté est de développer le lien urbain qu'il existe entre Tritteling et Redlach, par l'intermédiaire de la rue de la Hutte aux Bois. Des zones à urbaniser trouvent place de part et d'autre de cette rue. Des lotissements y seront développés. Lors de l'aménagement des ces zones, la vigilance sera portée au respect du caractère villageois, avec la volonté de privilégier des accès en impasse, afin d'éviter toute circulation abusive. Ainsi, le lotissement communal « La Hutte aux bois », composé de 21 lots, en face de la mairie, s'organise de part et d'autre d'une impasse (cf. plan d'aménagement suivant).

Un emplacement réservé a été mis en place pour l'accessibilité aux zones 1AUa et 2AU à l'Est de Tritteling.

Pour faciliter une urbanisation cohérente, la commune a décidé de proroger le Droit de Préemption Urbain (DPU) dans les zones urbaines et à urbaniser (1AU et 2AU), dès que le PLU sera opposable aux tiers.

Afin de préserver un cadre de vie agréable, plusieurs occupations et utilisations du sol ont été interdites, comme les chenils, les installations bruyantes... Le stationnement de caravanes visibles du domaine public ou garées sur une parcelle non construite a été proscrit, dans un souci de qualité paysagère.

Des prescriptions particulières ont été édictées, notamment pour les constructions aux abords de la RD 910B, RD 910C et RD 910.

Les règles applicables à ces zones entraîneront une urbanisation qui se fera dans un esprit de continuité et de cohérence architecturale avec le tissu urbain périphérique.

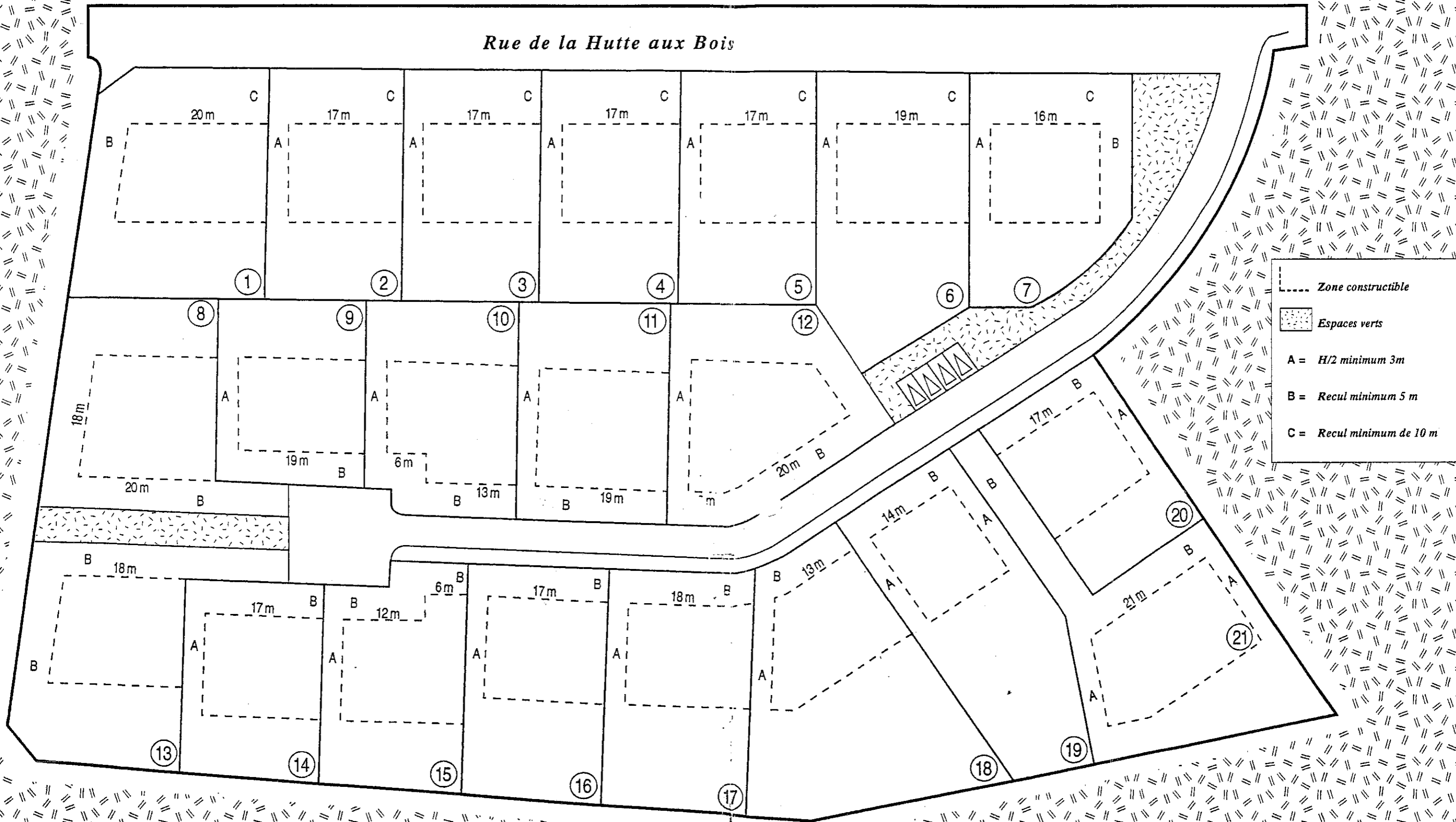
«LA HUTTE AUX BOIS» Tritteling

21 PARCELLES



REDLACH Village
Plan d'aménagement

Rue de la Hutte aux Bois



2. Diversifier les fonctions communales afin d'accroître l'attractivité communale

Comme il a été décrit précédemment, les différentes zones d'extension sont localisées à divers endroits du ban communal, et présentent des tailles et objectifs différents. Ainsi, la diversification des fonctions communales s'oriente autour de trois points :

développer la fonction résidentielle (zones 1AU, 1AUa et 2AU)

développer les fonctions économiques

développer la fonction de services et de loisirs

Les fonctions économiques

Plusieurs secteurs ont été mis en place à cet effet :

- le secteur 1AUB à Redlach a une vocation artisanale, compatible avec le tissu urbain proche
- une zone d'activités future au Nord de la commune, destinée à accueillir essentiellement des activités artisanales. Le classement de cette zone résulte des prescriptions de l'article L122-2 du CU.
- une zone d'activité future au Sud de la commune, destinée à accueillir essentiellement des activités industrielles, en complémentarité de la zone d'activités de Faulquemont. Le classement de cette zone résulte également des prescriptions de l'article L122-2 du CU.

Ces deux dernières zones seront gérées par la communauté de communes de Faulquemont.

Les fonctions de services et loisirs

Le secteur situé derrière la mairie, le long de la RD 910C, a pour objectif d'accueillir des équipements sportifs et de loisirs (salle des fêtes, vestiaire, terrain de jeux...). Le classement de ce secteur résulte des prescriptions de l'article L122-2 du CU.

L'urbanisation des secteurs localisés à proximité de la RD 910, est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme (couloir des 75 m inconstructibles). C'est pourquoi, ils ont fait l'objet d'une étude d'entrée de ville, édictant des prescriptions quant aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale et paysagère.

Ainsi, les conditions d'aménagement des secteurs situés à proximité de la RD 910, ont été prévues et sont insérées au règlement pour la zone 1AUB, ou le seront au moment de l'aménagement des zones d'activités économiques ou de la zone d'équipements sportifs et de loisirs :

mesures de sécurité, avec le respect de marges de recul par rapport à la RD 910,

mesures d'intégration paysagère et de lutte contre les nuisances, avec des plantations d'écrans verts, l'intégration paysagère des parkings, l'interdiction d'un éclairage violent, l'intégration paysagère des aires de stockage...

mesures d'intégration architecturale, avec des hauteurs limitées, des couleurs préconisées, l'interdiction des bardages métalliques...

L'étude d'entrée de ville est annexée au rapport de présentation.

Ces différentes zones diversifieront les fonctions communales à plus ou moins long terme, et agiront positivement sur l'attractivité de la commune. Elles permettront d'assurer de meilleurs services à la population.

3. Préserver le cadre bâti et l'identité patrimoniale du village

Développer une commune ne veut pas dire changer d'image du tout au tout. C'est pourquoi des prescriptions particulières ont été édictées, notamment pour les parties anciennes du village. Mais au-delà, la volonté est d'assurer une urbanisation cohérente dans chaque zone urbaine.

Dans les centres anciens, la continuité visuelle des rues sera maintenue grâce à des implantations qui respecteront la ligne des constructions existantes. De plus, le règlement permet de maîtriser les zones d'implantation des constructions principales, par l'interdiction des implantations « en deuxième ligne », ou la définition d'une bande d'implantation des constructions dans les zones d'extension. Ces dispositions permettent de respecter la morphologie urbaine et de préserver la qualité urbaine.

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti, les démolitions ont été soumises à autorisation préalable dans les vieux centres.

L'espace public constitué d'usoirs - qui doivent être bien entretenus, mais en aucun cas privatisés ou appropriés par les riverains, notamment par une trop grande densité de plantations -, a été protégé, avec l'interdiction d'y implanter toute construction.

Pour la préservation de la qualité du cadre de vie, le type d'annexes (garage non accolé, abri de jardin ou à animaux) et leur emprise au sol ont été réglementés.

4. Protéger les espaces naturel et agricole

L'image d'un village n'est pas uniquement issue de son cadre bâti, mais également de son cadre paysager. Aussi, il est apparu essentiel de préserver les éléments marquants du paysage :

A Redlach, organisé comme un village lorrain typique, avec :

- un village rue typique, avec des habitations de part et d'autre de la rue principale, pourvues d'usoirs
- une première couronne de jardins à l'arrière des habitations
- une seconde couronne de vergers, avant de passer à l'espace agricole.

Les vergers étant un élément essentiel dans l'image du village lorrain, il est apparu opportun de les préserver. Ainsi, la zone des vergers est classée en zone N, à vocation naturelle, où seule une annexe à usage de garages pour tracteur ou d'abri pour animaux est autorisée. De plus, une sensibilisation sera pratiquée auprès des propriétaires pour éviter l'arrachage abusif des vergers.

A Tritteling, où de petits espaces boisés ont été protégés par leur classement en zone N. Cette classification a pour but d'une part de préserver ces éléments naturels à l'arrière du tissu urbain, et d'autre part d'instaurer des écrans verts entre la voirie et les zones d'urbanisation future.

Concernant l'espace agricole, qui participe à la qualité du cadre de vie, toute activité non compatible avec l'activité agricole a été proscrite dans cette zone, dans un souci de cohérence des fonctions et de qualité urbaine et paysagère.

Le programme d'équipement

La révision du PLU a été l'occasion d'une réflexion globale à l'échelle communale. Pour assurer la réalisation des choix d'aménagement, des emplacements réservés ont été mis en place.

Les emplacements réservés (ER) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs.

Ils figurent sur les plans de zonage en hachurés et sont récapitulés sur une liste spécifique annexée au présent document.

Les emplacements réservés permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle ils sont affectés.

Ainsi, avec l'instauration de zones d'urbanisation futures, il a fallu assurer leurs accès, ce qui s'est traduit par plusieurs emplacements réservés :

- création d'un accès à la zone 1AUa et 2AU à Tritteling, au lieudit « Hinter den Langgärten » : ER n°3
- voiries départementales (déviation de Faulquemont, voie de substitution vers Tritteling) : ERn°4

Les emplacements réservés ne sont pas uniquement affectés à la voirie, mais également :

- à des installations d'intérêt général : extension du cimetière à Redlach : ER n°1
- à des espaces verts inconstructibles : protection contre les débordements du ruisseau au centre de Tritteling : ER n°2.

La surface des emplacements réservés représente environ 10 Ha.

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
I - VOIRIE			
3	Création d'un accès aux zones 1AUa et 2AU à Tritteling (« Hinter den Langgärten »)	Commune	960 m ²
4	Infrastructures complémentaires de la RD 910	Département	8,61 Ha
II - OUVRAGES PUBLICS			
III - INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL			
1	Extension du cimetière à Redlach	Commune	4200 m ²
IV - ESPACES VERTS			
2	Protection contre les débordements du ruisseau à Tritteling	Commune	6348 m ²
V - PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE			
TOTAL DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS			9,76 Ha