

Département de la Moselle

Commune de TETING SUR NIED

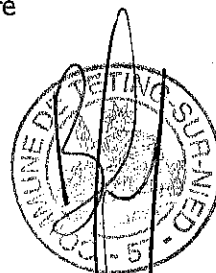
Plan Local d'Urbanisme

2

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable

Annexé à la DCM de Téting sur Nied, en date du 18 MAI 2009,

Le Maire



Octobre 2006

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est le document du P.L.U. qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Il s'agit d'un document de présentation de la politique communale choisie.

Des orientations d'aménagement relatives aux quartiers ou aux secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager peuvent compléter le PADD et constituent le cas échéant des annexes du P.L.U.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement décrites ci-après ont été définies dans le respect des principes de développement durable énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, sur la base de l'analyse de l'état initial du site, le projet communal de Téting sur Nied s'oriente autour de plusieurs points :

- En matière d'urbanisme et d'aménagement, le projet communal s'articule autour de trois orientations:
  - assurer le développement harmonieux de l'urbanisation, par la mise en place de zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme
  - préserver l'identité patrimoniale du centre village et des quartiers militaires
  - préserver les diverses fonctions de la commune, afin d'accroître son attractivité
  
- En matière de protection et de valorisation de l'environnement, le projet de Téting sur Nied tient également à protéger et valoriser les espaces naturels de valeur et les espaces agricoles.

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

## 1. Assurer le développement harmonieux de l'urbanisation

Le développement de l'urbanisation passe par la mise en place de 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 zone inconstructible, qui ne pourra être urbanisée qu'en étant transformée en zone 1AU, après modification du PLU.

Le tissu urbain de la commune est constitué de trois entités, que sont :

- l'entité principale de Téting sur Nied
- l'annexe autrefois militaire des Hauts de Téting au Nord
- l'annexe agricole de Mettring au Sud Ouest

Chaque entité a son histoire et s'est développée de façon particulière :

- Téting sur Nied abrite le centre village, les équipements publics, un nombre important d'activités économiques. Le tissu urbain s'est développé selon deux principes :
  - en fonction des éléments hydrographiques, laissant des espaces naturels subsister au sein du tissu urbain.
  - en recherchant une organisation urbaine générale compacte.
- Les Hauts de Téting, après avoir accueilli des casernes et des habitations, n'abritent aujourd'hui plus que les constructions anciennement militaires à l'Est de la RD110d. Quelques entreprises sont installées dans l'annexe.
- Métring s'est développée par l'agriculture et n'a pas connu de grande évolution urbaine, en raison de plusieurs facteurs (zone inondable, agriculture, voie de chemin de fer). Cette annexe n'est aujourd'hui pas vouée à un développement de l'urbanisation.

Le projet communal instaure des zones d'urbanisation future, dont la localisation permettra de conforter et de renforcer le tissu urbain :

- autour de l'entité principale de Téting sur Nied, en raison de son rôle central,
- et au droit des Hauts de Téting, pour retrouver la cohérence urbaine du XX<sup>ème</sup> siècle.

Ainsi, l'inscription des zones d'urbanisation future :

- permet de poursuivre l'objectif de compacité du tissu urbain, sans liaison urbaine entre les trois entités. Le passage de la déviation de la RD20 a été pris en compte dans le développement urbain.
- permet de préserver les éléments naturels de valeur au sein du tissu urbain (ex : ripisylves des cours d'eau...).

Ces zones seront aménagées par des lotissements ou au coup par coup.

A Téting sur Nied, elles sont inscrites au Nord de la zone de loisirs existante, afin de clairement séparer les diverses fonctions communales. Afin d'améliorer la qualité de vie, le projet communal est également sensible à la recherche d'interconnexions entre les divers quartiers.

Au droit de la zone d'urbanisation future des Hauts de Téting, la restauration d'un tissu urbain de l'autre côté de la RD110D nouvelle permettra de retrouver la cohérence du tissu urbain aujourd'hui disparue. Cette urbanisation pourra être plus ou moins mixte.

La commune a décidé d'instaurer le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les zones urbaines et à urbaniser, dès que le PLU sera approuvé.

## **2. Préserver l'identité patrimoniale du centre village et des quartiers militaires**

L'histoire de la commune est encore visible aujourd'hui dans son tissu urbain. Afin de préserver cette identité spécifique, ces quartiers doivent être préservés.

C'est pourquoi, le projet communal s'oriente également vers la préservation des caractéristiques du centre ancien, et des quartiers militaires de Téting et des Hauts de Téting.

Le règlement permet la valorisation des caractéristiques urbaines de ces secteurs, notamment par :

➤ dans le centre ancien :

- le maintien de la mitoyenneté des constructions dans certains cas, afin que soit conservée l'image du vieux centre
- le respect de l'alignement des façades en règle générale, qui permet le maintien d'une continuité visuelle des façades sur rue des constructions
- l'interdiction des constructions à l'avant des façades des constructions lorraines (sauf clôtures), afin de préserver les secteurs identifiés comme usoirs
- l'interdiction de l'implantation en deuxième ligne pour une construction principale, afin de respecter la morphologie urbaine

➤ au droit des quartiers militaires :

- la préservation des grands traits de caractère des secteurs

Pour ces quartiers spécifiques, une autorisation de démolition sera nécessaire pour les constructions principales, de façon à contribuer au maintien du patrimoine bâti de qualité.

Les divers calvaires présents ont été protégés et l'environnement de la chapelle de la rue de Hémering conservé en espace naturel.

### **3. Préserver les diverses fonctions communales**

La commune de Téting sur Nied est située dans la couronne périurbaine de Faulquemont. De par cette situation, elle est appelée à développer sa fonction résidentielle dans les années à venir. Toutefois, la commune abrite également une zone de loisirs et des zones d'activités économiques. Ces dernières accueillent des activités économiques diverses, les activités industrielles non compatibles avec les caractères des secteurs en étant exclues.

Les diverses fonctions sont aujourd'hui clairement différenciées dans l'entité de Téting sur Nied. C'est pourquoi, le projet communal poursuit cet objectif, avec :

- l'organisation d'un tissu d'habitat séparé des zones d'activités économiques
- l'organisation de la zone de loisirs et d'équipements sportifs en zone tampon entre les habitations et la zone d'activités économiques au sud de la voie ferrée

Aussi :

- les activités de loisirs et de sports seront confortées au droit de Téting sur Nied et pourront être développées également aux Hauts de Téting dans le cadre d'une urbanisation future.
- les activités économiques seront confortées au droit de la zone d'activité de l'ancienne Tuilerie et plus encadrées au niveau de la rue de Hémering. Elles pourront également être développées aux Hauts de Téting, selon les enjeux dans les années à venir.
- Le secteur du CSDU sera développé, tout en respectant son éloignement par rapport au reste du tissu urbain. Une voie de contournement sera aménagée afin de faciliter le passage des engins des activités économiques.

#### **4. Protéger et valoriser les espaces naturels de valeur et les espaces agricoles**

Le ban communal de Téting est concerné en grande partie par l'activité agricole, mais abrite également des boisements importants (forêts, vergers, haies...). La zone inondable de la Nied a été préservée de toute urbanisation supplémentaire.

##### **- Les espaces naturels**

De par son relief, sa géologie et son hydrographie, le ban communal abrite des zones naturelles de valeur, comme les forêts, les vallons des cours d'eau affluents de la Nied allemande, la vallée de la Nied allemande, l'étang du Berfang. Ces éléments seront préservés et valorisés.

##### **- Les espaces agricoles**

La commune compte encore un nombre non négligeable d'exploitations agricoles. C'est pourquoi, des prescriptions particulières ont été mises en place dans la zone agricole, désormais réservée exclusivement à l'agriculture. Toute activité non compatible avec la vocation de cette zone y est interdite.

De plus, la mise en place d'abris à animaux, réalisés à des fins non agricoles n'y sera pas autorisée, le zonage et les mesures réglementaires du P.L.U. permettant d'éviter leur mitage.