

COMMUNE DE TETING SUR NIED

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Document d'orientations spécifiques d'aménagement :
Le secteur d'urbanisation future des Hauts de Tétting*

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

Le Maire,



La commune de Téting sur Nied, au cours de la révision de son PLU, a souhaité mettre en place un document d'orientations spécifiques d'aménagement pour le quartier situé au droit des Hauts de Téting.

Les articles L123-1, R123-1 et R123-3 du code de l'urbanisme précisent que le PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Ces orientations d'aménagement peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement, notamment dans les domaines suivants :

- mise en valeur de l'environnement, des paysages
- mise en valeur des entrées de ville et du patrimoine
- lutte contre l'insalubrité
- renouvellement urbain et développement de la commune

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

Le secteur d'urbanisation future situé aux Hauts de Téting, est bordé par la nouvelle RD110D reliant Téting à Laudrefang. La future déviation de la RD 20 passera à plus de 100 mètres du site. Aujourd'hui, seul le côté Est des Hauts de Téting a été préservé, les casernes ayant été détruites et les friches ayant peu à peu envahies le secteur à l'Ouest.

Le quartier des Hauts de Téting s'apparente actuellement à des habitations et quelques entreprises. La commune souhaite redonner sa cohérence urbaine à cet ancien quartier militaire, cette urbanisation pouvant être mixte selon les besoins (habitat, activités...).

Le présent document d'orientations spécifiques est à prendre en compte en cas de développement de type habitat en tout ou partie de ce secteur.

Les principes de Haute Qualité Environnementale (QE) ou de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) non développés dans les orientations spécifiques d'aménagement pourront être appliqués au choix par l'aménageur, dans une optique de développement durable et de qualité de vie : utilisation rationnelle de l'espace, mixité urbaine, encouragement des déplacements doux, contribution à la maîtrise et à la réduction des consommations (ex : récupération des eaux de toitures, lampadaires à ampoules basse énergie, limitation de l'imperméabilisation des sols), travail sur l'orientation des parcelles et constructions pour favoriser le réchauffement par les éléments naturels et l'installation de systèmes d'énergie renouvelable (géothermie, panneaux solaires...).

➤ **ORIENTATION 1 : L'AMENAGEMENT DU SITE SELON SON PASSE HISTORIQUE**

Constat : les Hauts de Téting étant un ancien quartier militaire, avec préservation des constructions militaires à l'Est de la RD110D, il est proposé d'aménager le nouveau quartier selon les principes d'une cité militaire, tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui. Le schéma d'aménagement qui existait au début du siècle ne sera pas repris, car basé sur des casernes avec des espaces verts très importants, ne répondant pas aux besoins pavillonnaires d'aujourd'hui.

Orientation : le principe proposé est celui d'une structuration stricte des voies rappelant l'organisation militaire, avec les deux principales orientations suivantes :

- Une voie principale, à considérer comme espace public, qui devra assurer la desserte du quartier et proposer des aires de stationnement pour les visiteurs ;
- Des voies secondaires, à considérer comme espaces plus privatifs que publics, qui assureront une desserte plus restrictive ;

Aussi, l'aménagement du quartier est prévu à partir :

- d'une voie principale de circulation, avec un seul point de jonction à la nouvelle RD110D (au droit du double tourne à gauche), avec aires de stationnement pour le public ;
- de voies secondaires de circulation, qui s'apparenteront à des impasses ; ces voies ne serviront qu'à l'accès des constructions les bordant, et ne serviront pas de voies de bouclage.

L'autre objectif de ce quartier sera celui de la mixité urbaine et démographique, avec :

- un ou plusieurs secteurs réservé(s) à des bâtiments collectifs ; ces secteurs pourront être organisés en entrée de quartier ;
- une possibilité de réservation d'un secteur dédié aux équipements publics ou collectifs, ou à des services. Si des équipements destinés aux besoins en début et fin de vie sont développés, il serait intéressant que des espaces verts de superficie correspondant aux besoins engendrés soient développés dans les environs immédiats de ces équipements.

L'architecture de ces bâtiments devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

- une place publique sera prévue, plantée d'un mail d'arbres, servant aux manifestations de quartier ou agrémentée d'aires de jeux ;

➤ **ORIENTATION 2 : L'AMENAGEMENT VIAIRE ET PIETON**

La voie principale de circulation présentera les caractéristiques suivantes :

- emprise de circulation minimale : 6m
- aires de stationnement de chaque côté de la chaussée : 5 m de large
- espaces verts de plantations de chaque côté des trottoirs : 1.8 m à 2m minimum de large pour des plantations de haies basses ou des alignements d'arbres
- trottoir de chaque côté des aires de stationnement : 1.5 m de large minimum

Les voies secondaires présenteront les caractéristiques suivantes :

- emprise de circulation : 5m ; le caniveau sera central
- emprise minimale de 0,5 mètre à prévoir pour les lampadaires

Les voies secondaires ne seront pas pourvues de trottoirs, leur fonction étant celle d'accès aux petits groupes d'habitations les bordant. Elles seront terminées par des aires de retournement, de taille suffisante pour permettre aux véhicules de service de faire demi tour.

➤ **ORIENTATION 3 : LES CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

Les collectifs

Les petits collectifs à implanter seront de hauteur, volume et architecture semblable aux bâtiments existants à l'Est de la RD11D, afin de rappeler le passé militaire du site¹.

L'espace à l'avant de ces constructions collectives sera traitée avec qualité (travail d'intégration des garages, autres annexes interdites à l'avant de la façade sur rue des constructions principales, clôtures de qualité, avec hauteur et aspect réglementés).

Les pavillons

Les parcelles du schéma d'aménagement présentent en majorité des largeurs de façade de 22m pour des profondeurs de 40m, ces dimensions étant indicatives.

L'organisation d'un quartier militaire suit des principes stricts. Aussi, sont proposées les orientations suivantes :

- Dégager l'avant des façades sur rue des constructions principales : pas d'annexes à l'avant de cette façade (garage intégrés à la construction uniquement), traitement végétal de cet espace ;
- Implanter les façades sur rue des constructions principales dans une certaine bande, pour assurer une implantation homogène des constructions depuis le domaine public ;
- Réserver l'arrière des terrains pour les annexes (ex : abris de jardin) ;

Le schéma d'organisation des constructions sur une parcelle ci-après rend compte de l'espace dégagé à l'avant de la construction principale, de l'espace constructible, et de l'espace réservé aux jardins et abris de jardin.

¹ Bâtiments et murs.

➤ **ORIENTATION 4 : L'INTEGRATION PAYSAGERE**

Les orientations suivantes assureront une bonne qualité paysagère de ce futur quartier :

→ dégager la perspective à l'avant des constructions en limitant la hauteur des clôtures sur rue en fonction de leur implantation en limite ou en alignement de la construction ;

→ possibilité d'organiser des accès groupés entre deux lots, regrouper les aires de stationnement exigées sur chaque lot et les implanter dans une bande de 5m à partir de l'emprise publique, en évitant de les imperméabiliser ;

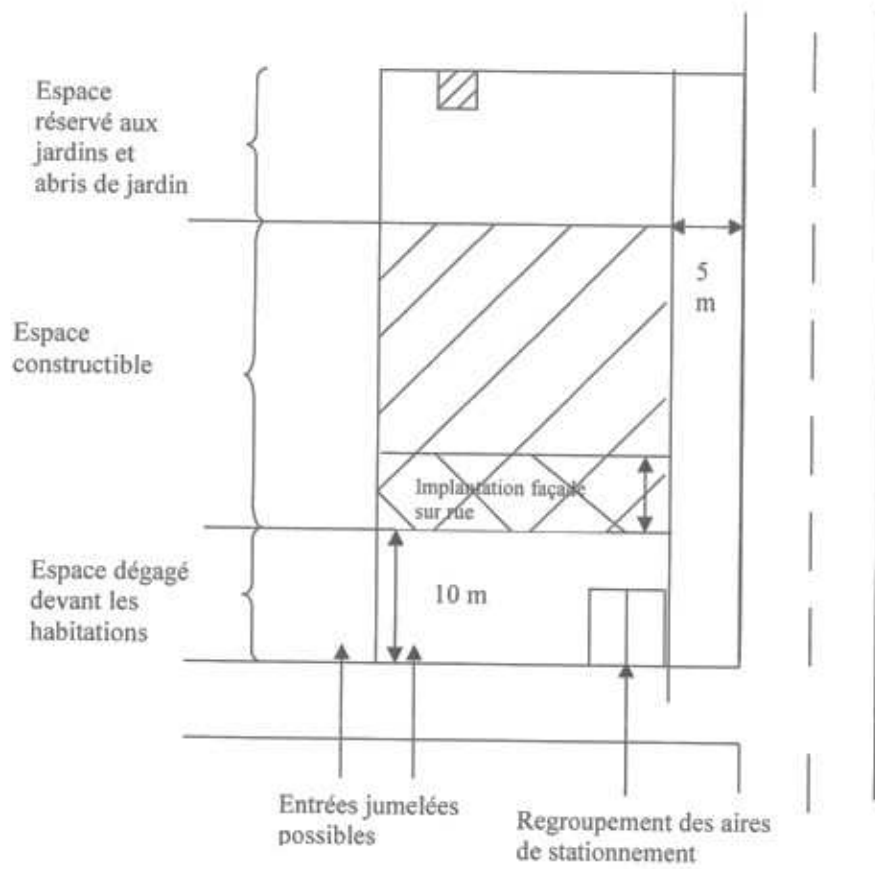
→ éviter les effets butte dus à des exhaussements trop importants ;

→ planter des haies autour du quartier, ces haies remplissant des fonctions différentes selon leur localisation:

- haie dense entre le secteur d'habitat et d'activité (écran vert), le cas échéant
- haie plus basse et moins dense entre la nouvelle RD 110D et le secteur d'habitat (séparation visuelle),
- haie brise vent en limite sud du secteur d'urbanisation future (protection contre les vents).

L'aménagement de ce quartier sera également sensible à la possibilité d'assurer une liaison piétonne vers le golf de Faulquemont.

Schéma d'organisation des constructions sur une parcelle



Echelle : 1/1500'



Secteur pouvant être destiné à l'habitat, aux services et équipements
aux activités économiques, selon les choix communaux

Zone destinée aux
logements collectifs
(localisation en entrée
de quartier pour
réduire les flux routiers
au niveau de la voirie
principale)
= habitat pavillonnaire :
calme et qualité du
cadre de vie privilégiés

- Zone de loisirs**
 - espace de promenade et de détente,
 - espace ludique
 - espace destiné aux jeux en plein air
(espace engazonné ouvert entouré de chemins de promenade).
- Zone destinée aux équipements publics et services**
 - Il serait judicieux de préserver les zones d'équipements
de toute urbanisation de type habitat pavillonnaire
= anticiper les besoins futurs en équipements et services
- Place publique ou réserve pour des services
ou équipements publics**

VOIRIE PRINCIPALE

- espace public majeur
- séparation des usages (routiers, piétons)
- agréments (espaces verts et alignements d'arbres)

Habitat pavillonnaire : calme et qualité du cadre de vie privilégiés

