COMMUNE DE THEDING

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

Rapport de présentation

DATES DE REFERENCE	
Approbation	24.05.86

REVISION	
26 Juin 1998	1
04 Février 2005	2

MODIFICATION	
16 Août 2000	1
28 Novembre 2003	2

MISE A JOUR	

GUELLE & FUCHS
Géomètres Experts
18 avenue Passaga
57600 FORBACH

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LA COMMUNE DE THEDING

DEUXIEME PARTIE : LES OBJECTIFS DE LA REVISION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS

TROISIEME PARTIE : LES CARACTERISTIQUES ET LA MISE EN ŒUVRE

PREMIERE PARTIE : la commune de THEDING

I - LE TERRITOIRE COMMUNAL 9

A. PRESENTATION GENERALE 9

B. PAYSAGE 10
1. Les grandes unités du paysage 10
2. Rôle important de la végétation 11

C. MILIEU NATUREL 12
1. GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE 12
2. HYDROGRAPHIE ET HYDRAULIQUE 12
3. VEGETATION ET FAUNE 13
4. LES RISQUES NATURELS 13

II- LE MILIEU HUMAIN 14

A. HISTOIRE ET PATRIMOINE 14
1. DONNEES HISTORIQUES
2. LE PATRIMOINE CULTUREL 15

B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES 16
1. PRESENTATION 16
11. l'agriculture 16
12. activites non agricoles 16

C. DEMOGRAPHIE 16
1. POPULATION 16
2. POPULATION ACTIVE 19

III - HABITAT ET URBANISATION 20

A. EVOLUTION DES LOGEMENTS 20

B. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER 20

1. DISTRIBUTION DU PARC 20
2. TYPOLOGIE DU PARC 24

C. QUALITE ARCHITECTURALE 24

IV. SERVICES ET EQUIPEMENTS 25

A. LES SERVICES 25

B. LES RESEAUX 25

1. EAUX POTABLE 25
2. ASSAINISSEMENT 25
3. INFRASTRUCTURES 25
4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS 26

V. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL 28

DEUXIEME PARTIE : les objectifs de la révision et justification des dispositions

I – DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS 32

II– JUSTIFICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS 27

TROISIEME PARTIE : LES CARACTERISTIQUES DU PLU ET MISE EN œuvre

LES CARACTERISTIQUES DU P.L.U. 51

A. ZONAGE 51

B. LES ESPACES BOISES CLASSES 52

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES 50

♦ ♦ ♦

1ère Partie

LA COMMUNE DE THEDING

I – Présentation Générale
II – Milieu Humain
III – Habitat et urbanisation
IV – Equipements
V– Contexte intercommunal

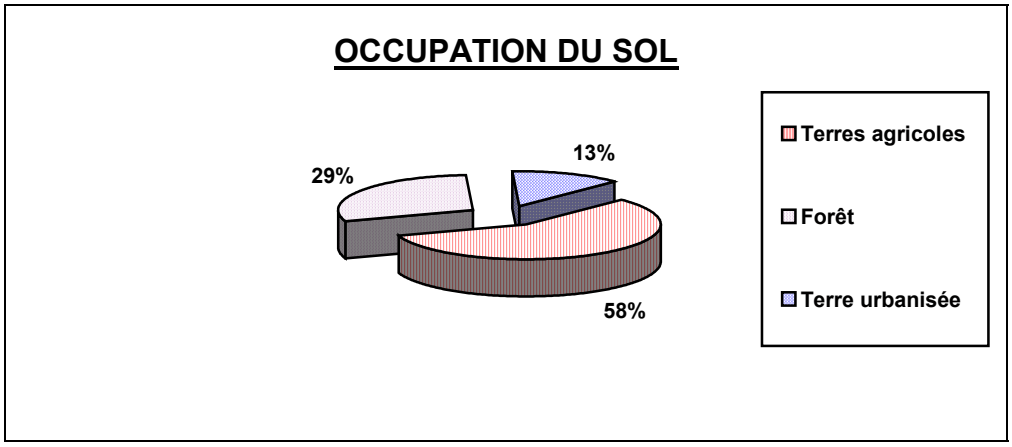
I – LE TERRITOIRE COMMUNAL

A. PRESENTATION GENERALE

La commune de THEDING est située à l'Est du Département de la Moselle, dans le bassin houiller de Lorraine.

Incluse dans le canton de Behren-lès-Forbach et de l'arrondissement de FORBACH dont elle est distante de 10 kilomètres, THEDING est limitrophe de Farébersviller, Cocheren, Folkling, Tenteling et Farschviller.
Théding s'est développée en amont d'une petite vallée où coule le « Windornbach » vers la Rosselle. La commune de THEDING se trouve également sur l'axe routier qui relie St Avold à Sarreguemines à égale distance des deux vallées (13 km).

La superficie de la commune est de 813 Ha.



B. PAYSAGE

1. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE

THEDING a une superficie de 813 hectares répartie principalement de la façon suivante :

- superficie urbanisée 109 ha
- superficie forestière 238 ha
- superficie agricole 466 ha

2. ROLE IMPORTANT DE LA VEGETATION

Le village est traversé par le ruisseau appelé Windornbach et le paysage est agrémenté par quelques étangs et par la forêt de feuillus.

La moitié Nord du ban communal est constituée de l'Amont d'une vallée dominée d'une centaine de mètres au Nord par une large croupe et au Sud par une crête allongée. La moitié Sud est située sur un plateau en pente douce vers le Sud.

L'Elément important du paysage, la forêt est composée de trois petits massifs au Nord et d'un ensemble pratiquement cohérent sur tout le Sud de la commune (Le Buchwald). D'autre part comme dans la plupart des villages lorrains, une ceinture de vergers associées à des parcs entoure les constructions. Cette occupation du sol est particulièrement développée sur les pentes exposées au midi qui domine le village au Nord. Les vergers sont encore nombreux.

C. MILIEU NATUREL

Tous les travaux et aménagements envisagés devront respecter ce S.D.A.G.E, que l'on peut résumer à travers ses 10 orientations :

1. Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
2. Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usagés
3. Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
4. Mieux gérer avant d'investir
5. Respecter le fonctionnement naturel des milieux
6. Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
7. Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés
8. S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
9. Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
10. Renforcer la gestion locale et concertée

1. GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE

Du point de vue géologique, la commune se situe dans une zone de marnes irisées et de strates calcaires. Les terrains sont stables et présentent une bonne portance.

Le finage connaît une dénivelée de 139 m entre le point le plus haut 374 m situé au Nord de la commune et le point le plus bas 235m situé à l'Ouest du ban communal. Le centre de la commune se situe à la cote 290m.

2. HYDROGRAPHIE ET HYDRAULIQUE

Un ruisseau, le « Winbornbach » traverse la commune de Théding.

3. VEGETATION ET FAUNE

Les principaux types d'arbres des massifs forestiers étant les hêtres, charmes et chênes. La végétation de la commune est caractéristique de l'extrême Est de la France.

Dans la commune plusieurs types d'animaux peuvent être rencontrés :

- des Mammifères :

- lapins de garenne
- renards
- chevreuils
- souris, rats, mulots et musaraignes

- des Volatiles :

- corneilles
- canards
- hérons cendrés
- pies
- rapaces diurnes
- passereaux, merles, étourneaux, givres

La commune est concernée par le site « gîtes à chiroptères de Warndt », inscrit au réseau NATURA 2000.
Les mines du Warndt comptait déjà deux secteurs : le secteur Hargarten-Falk-Dalem et le secteur Saint-Avold – Longeville-lès-Saint-Avold.
A ces deux secteurs recensés est venu se rajouter récemment **la carrière souterraine de Théding** en bordure du Warndt.

4. LES RISQUES NATURELS

Aucun risque naturel n'est constaté dans la commune de Théding.

♦

II. LE MILIEU HUMAIN

A. HISTOIRE ET PATRIMOINE

1. DONNEES HISTORIQUES

Il semblerait que l'on parle pour la première fois de Théding, en 777, sous forme de TATINGA dans le testament de FULRAD abbé de Saint Denis, près de Paris. La commune faisait alors partie des biens de cette abbaye.

Vers 960, c'est le comte de Bar le Duc de Haute Lorraine qui la reçoit en dot.

En 1125, Tatinga est réclamée à nouveau par l'abbaye de Saint Denis, mais finalement, à la suite d'un marchandage, elle revient au compte de Mörsberg de Suisse, qui obtient en même temps les villages de FARSCHVILLER et de GROSBLIEDERSTROFF.

En 1182, ces villages sont apportés en dot à Simon I, comte de Sarrebrück. Le village de Théding s'appelle alors Tettinga, et restera la propriété des comtes de Sarrebruck jusqu'en 1581.

Bien souvent, les villages de Théding, Farébersviller et Rosbruck, au cours de leur histoire, ont formé un seul et unique fief épiscopal appartenant au comte de Sarrebruck qui y nomme des seigneurs. J.ROHR, célèbre local, a même trouvé trace d'un seigneur de Théding qui légua des biens considérables à la collégiale de Saint Arnould.

En effet, si le village revenait en propriété au comte de Sarrebruck, la paroisse quant à elle, était gérée par le chapitre de St Arnouald, qui exerçait son patronage, c'est à dire, nommait les curés et percevait une partie de la dîme qui revenait au seigneur.

C'est au Moyen Age que la tradition orale fixe l'origine du chemin Kappellenweg, entre THEDING et FAREBERSVILLER, à l'endroit où était élevée une chapelle dédiée à la patronne du village : Ste Marguerite.

En 1581, THEDING, avec ses villages frères de FAREBERSVILLER et ROSBRUCK, fera partie du Duché de Lorraine et à la mort de Stanislas Leszczynski en 1766, deviendra français.

En 1870, THEDING est annexé à l'Allemagne jusqu'en 1918, où il redevient français.

En 1940 à 1945, ce village est annexé par l'empire allemand, puis retrouve sa nationalité française. Détruit à 55% THEDING se voit après la guerre décoré de la croix de guerre avec citation à l'ordre de la Brigade.

2. LE PATRIMOINE CULTUREL

Les restes d'une villa romaine ont été découverts sur la voie romaine du Hérapel, près de Folkling, à l'Ouest du Mont de Théding, et au Nord du village disparu de Guirling. Cette villa avait une longueur d'environ 100 m et une largeur de 50 m ; elle disposait de thermes alimentés par une source importante qui existe encore. Des fouilles avaient été entreprises vers 1902, par l'abbé Paulus, qui a pu mettre à jour des aires bétonnées correspondant à deux salles des thermes.

B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES

1. PRESENTATION

11. L'AGRICULTURE

◊ Aucun agriculteur au recensement de 1999

En 1982 et 1990 le nombre d'agriculteurs dans la commune s'élevait à 8 tandis qu'en 1999 on ne recense aucun agriculteur.

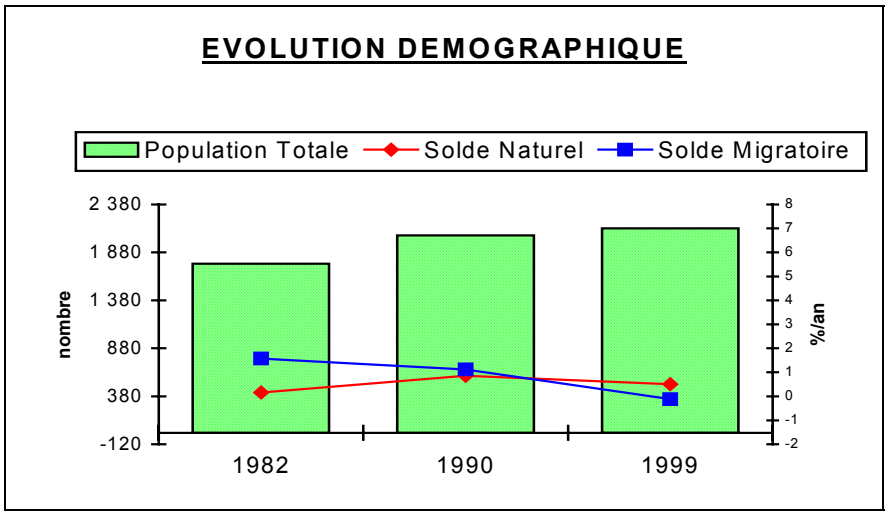
12. ACTIVITES NON AGRICOLES

De nombreux commerces sont installés dans la commune de Théding. On y trouve, par exemple, un supermarché, une boulangerie, une charcuterie, un bureau de tabac, un guichet de banque ainsi que des commerces itinérants.

C. DEMOGRAPHIE

◊ 813 ha
◊ 2 132 habitants en 1999
◊ Densité en 1999 (hab/km²) : 262

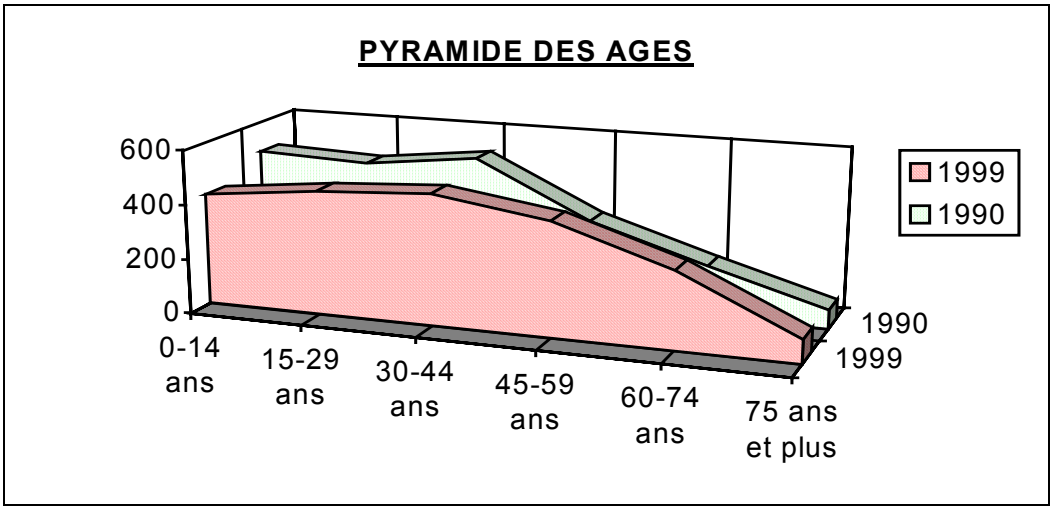
1. POPU LATION



Le suivi de l'évolution récente de la population, sur la base des données fournies par l'INSEE, montre une croissance forte jusque dans les années 80, puis un ralentissement de cette croissance plus récemment.

Ces données s'inscrivent dans le contexte social et économique du Bassin Houiller et ne sont pas spécifiques à la Commune de Théding.

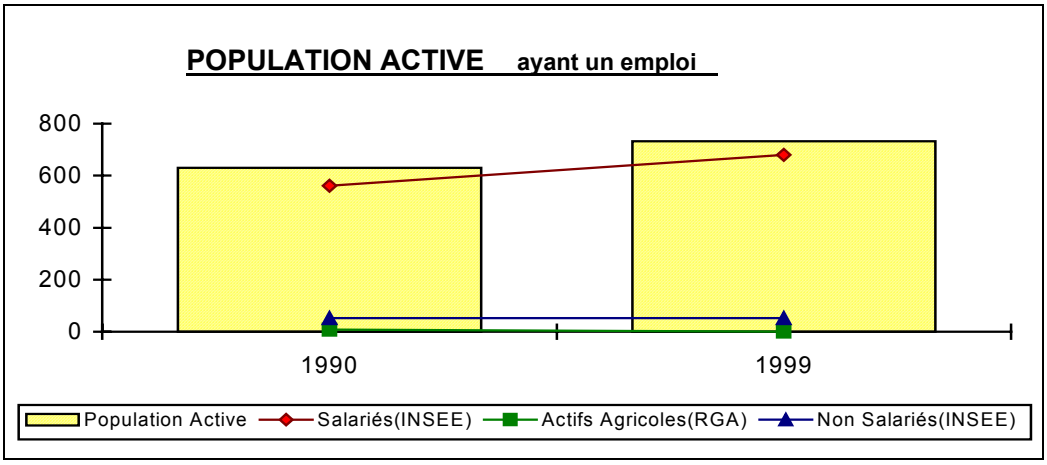
L'habitat ainsi que la structure de la population ont été fortement influencés par les activités minières et industrielles des bassins d'emploi voisins.



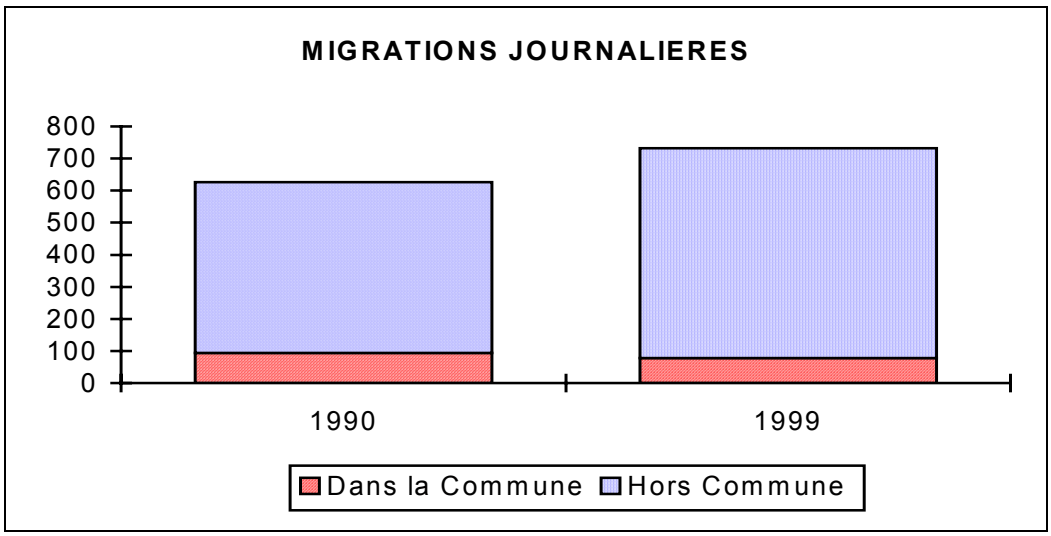
La classe d'âge des 40 à 59 ans représente à elle seule près de 30 % de la population, tandis que les 60 ans et plus représentent près de 18% de la population.

2. POPULATION ACTIVE

- ◊ 2 132 habitants
- ◊ 861 actifs
- ◊ 732 ont un emploi
- ◊ 680 salariés
- ◊ 0 agriculteur



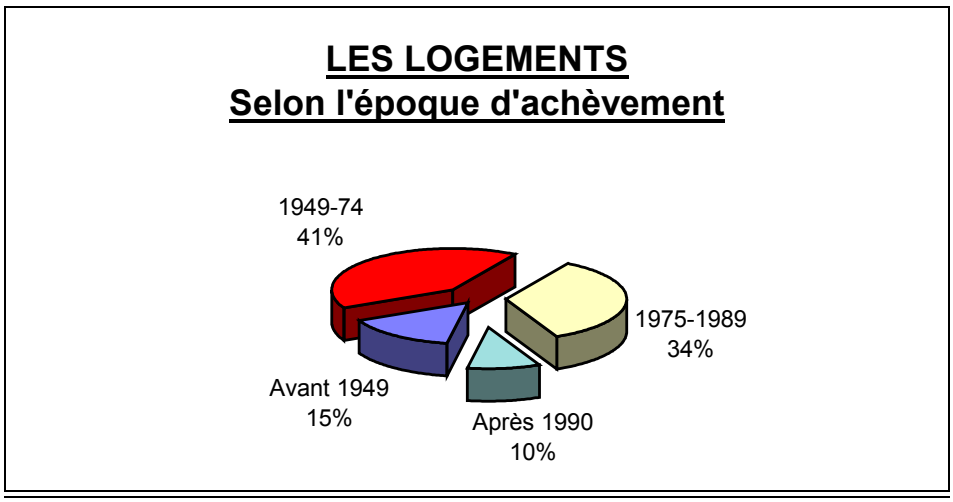
En 1999, le taux de chômage est supérieur à la moyenne national (13.2%). Le chômage touche davantage les femmes (20.9%), les jeunes de moins de 34 ans, et les plus de 50 ans.



III – HABITAT ET URBANISATION

- ◊ 2 132 habitants
- ◊ 755 logements
- ◊ 711 résidences principales
- ◊ 5 résidences secondaires

A. EVOLUTION DES LOGEMENTS



♦

B. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

1. DISTRIBUTION DU PARC

THEDING est un village de densité moyenne avec des constructions de part et d'autres des voies de circulation de la RD 30 et de la RD 30b principalement.

Il ne s'agit pas véritablement d' un village rue, en effet, il y des espaces fréquents entre les maisons. On y constate des constructions de type pavillonnaires qui caractérisent cette commune.

L'HABITAT ANCIEN

Situés au centre du village, les bâtiments pour la plupart anciens, forment le centre historique du village (classement en zone UA sur le plan de zonage). Les bâtiments sont groupés le long de la rue principale et autour de l'église.

L'EXTENSION RECENTE

L'extension récente du village est principalement constitué de maisons de type individuel isolé implantées linéairement le long des voies.

LA CITE DE FAREBERSVILLER

Située sur le territoire de THEDING elle est composée presque exclusivement de maisons individuelles jumelées, construites sur le même modèle.

La cité fait partie de la Zone de Redynamisation Urbaine (Z.R.U.) de Farébersviller/Théding dont le périmètre est visible sur le document suivant édité par la Délégation Interministérielle à la ville et au développement social urbain.

Périmètre de la Z.R.U. Rue par Rue sur Théding :

- Rue de Siam
- Parcelles 528-531-534-525-444-168-452 section 4
- Limite de section 4/22
- Rue du Buchwald-des deux côtés de la rue : inclure les parcelles 471-472-497-501 et 504
- Parcelles 503-508-537-538 section 4
- Rue Victor Hugo
- Chemin Départemental n°910 des deux côtés de la rue parcelles 337-423-425-427-428-429-524-521-522-486-484-483-420 Section 4

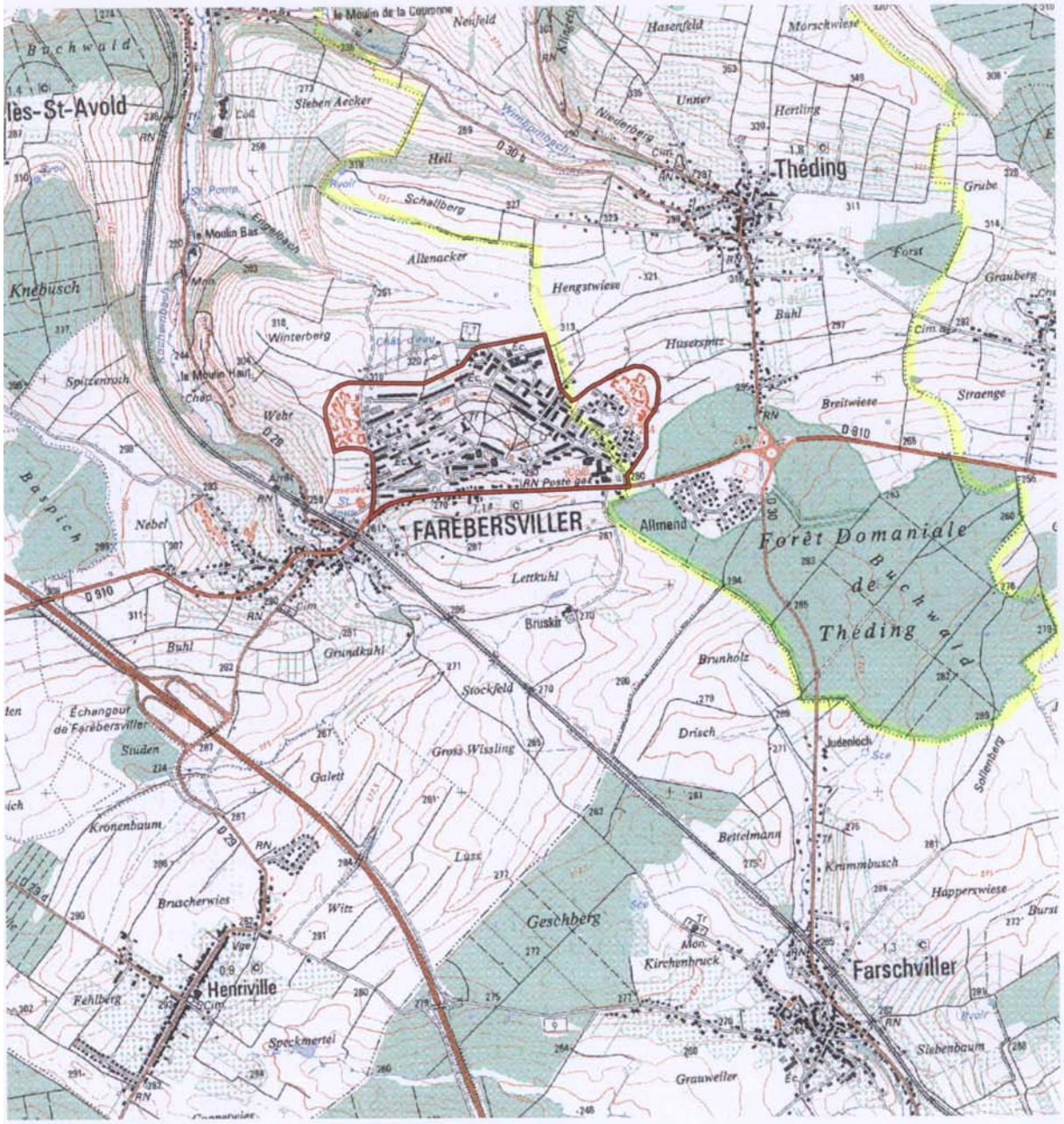
LE LOTISSEMENT COMMUNAL

Situé au croisement de la RD910 et de la RD 30, le lotissement est formé de maisons individuelles isolées de formes et de tailles assez diverses.

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU	**Lorraine 41**
Carte au 1/25000 visée à l'article 1 du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996	**Moselle (57)** *Commune :* **Farébersviller/Théding.** ***ZRU:*** **La Cité*.** **N° INSEE: 4104020** **N° d'ordre : 300**



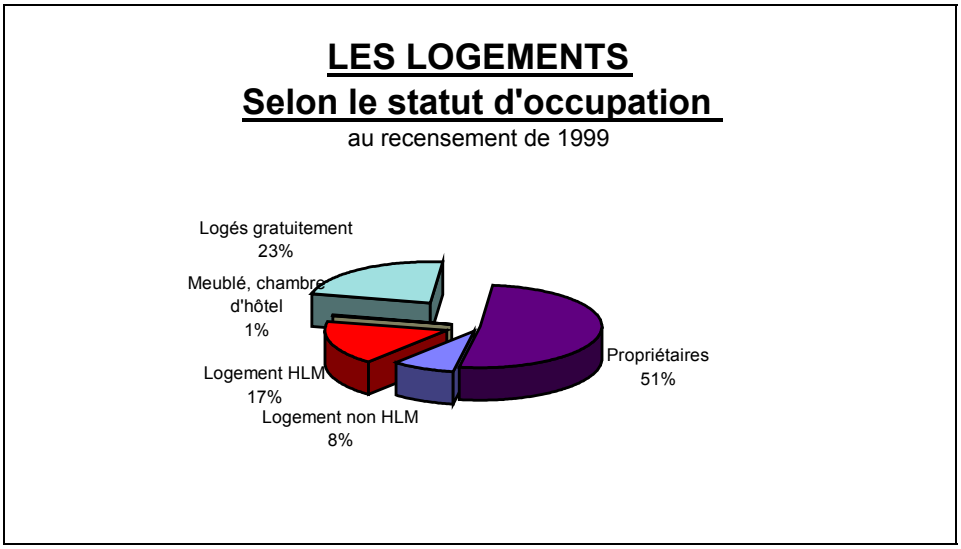
La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.

(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) :3613O (89)

La commune de Théding fait partie de la communauté d'agglomération de Forbach , où un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) a été approuvé en 2003.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend l'Ensemble des 13 points du PLH :

- Mobiliser le foncier urbanisable
- Aide aux communes pour la révision du PLU
- Elaborer un plan d'agglomération concernant le devenir de la Société Ste Barbe
- Tableau de bord de la demande de locatif social
- Développer une offre nouvelle de locatif social
- Aider à la réussite des démolitions de logements sociaux
- Mettre en oeuvre une OPAH thématique
- Rendre opérationnelle la notion de logements dans le locatif privé
- Améliorer l'accessibilité des logements aux personnes âgées
- Améliorer le dispositif d'accueil d'urgence
- Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social pour les ménages relevant du logement adapté
- Diversifier l'accueil des gens du voyage
- Accompagnement à la mise en oeuvre du PLH

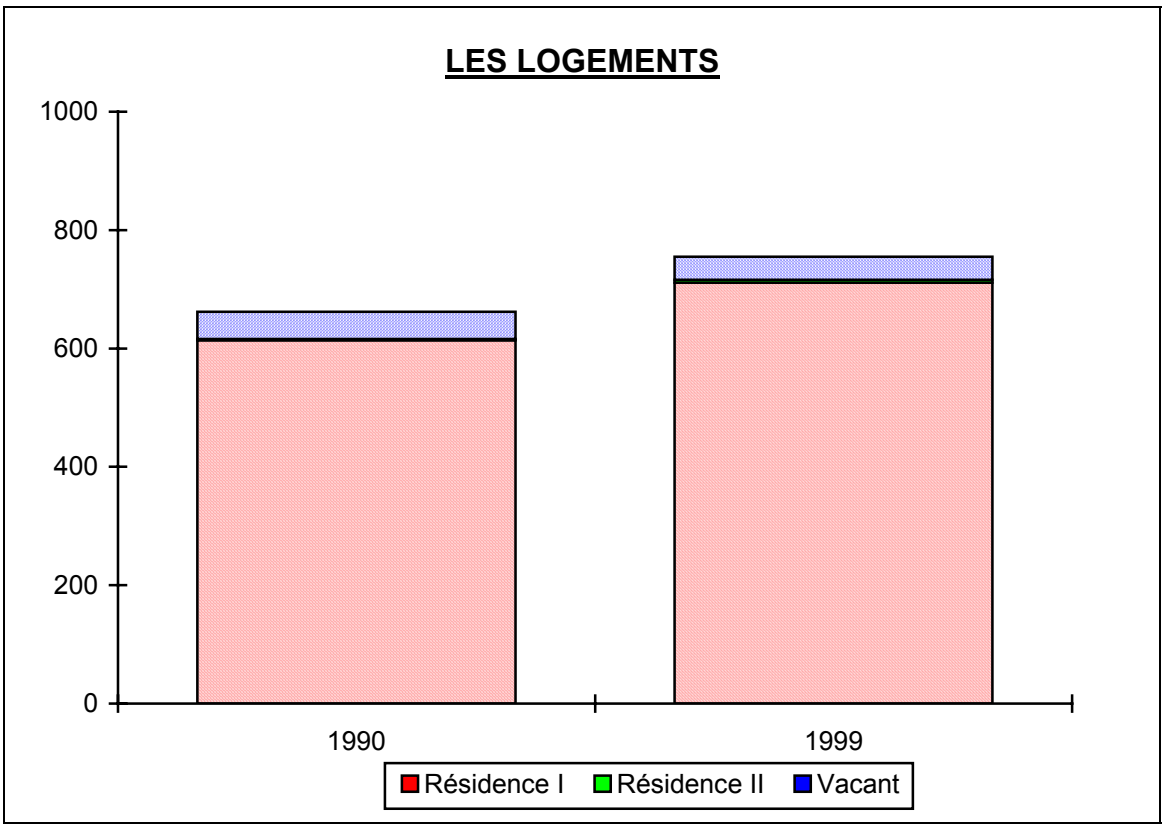


Au recensement de 1999 on constate que :

- 1086 personnes sont propriétaires,
- 178 personnes ne sont pas logés en HLM,
- 364 personnes sont logés en HLM,
- 11 personnes sont logés en Meublé ou chambre d'hôtel,
- 491 personnes sont logés gratuitement.

♦

2. TYPOLOGIE DU PARC



♦

C. QUALITE ARCHITECTURALE

L'habitat est essentiellement du type pavillonnaire.

♦

♦

IV. SERVICES ET EQUIPEMENTS

A. LES SERVICES

Il existe des services interurbains de car qui assurent des liaisons vers Forbach, Leyviller, Cocheren, Merlebach et des services de ramassage scolaire.

B. LES RESEAUX

1. EAUX POTABLE

La commune dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable.

L'ensemble des maisons sont raccordées au réseau.

2. ASSAINISSEMENT

Le village est desservi par un réseau d'assainissement de type unitaire

3. INFRASTRUCTURES

La commune est traversée d'Est en Ouest par la RD 910 inscrite au Schéma Routier Départemental. Cet axe croise un autre axe Nord-Sud constitué par la RD 30, également inscrite au Schéma Directeur Départemental qui se dédouble à partir de Théding vers Folkling et vers Cocheren (RD 30b). Cette voie assure la liaison d'une partie de l'agglomération de FORBACH et d'une partie de celle de Freyming Merlebach avec la région de Sarralbe.

En ce qui concerne les transports, il existe des services interurbains de cars qui assurent des liaisons vers Forbach, Leyviller, Cocheren, Merlebach et des services de ramassage scolaire.

Il existe également à dix kilomètres la gare ferroviaire de voyageurs de marchandises de Forbach.

Bien que ne touchant pas le territoire communal, l'autoroute A4 est très facilement accessible par l'échangeur de Farébersviller situé à moins de trois kilomètres.

3. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS

- équipements scolaires :

Théding dispose de deux groupes scolaires publiques de 8 classes primaires et de deux classes maternelles. Ces groupes scolaires se trouvent respectivement sur le ban communal et sur Farébersviller (Ecole Alain louée à la commune de Farébersviller).

Les enfants qui fréquentent les écoles maternelles ou collèges privés doivent se rendre à Forbach alors que pour le collège public ils se rendent à Farébersviller et à Courcelles-Chaussy pour le collège agricole public.

- équipements socioculturels :

La commune dispose d'un centre socioculturel et d'une école de musique.

Il est à noter la présence d'association telles que :

- comité des fêtes
- groupe vocal
- association sportive

- équipements publics :

Sont présents sur le ban communal :

- un terrain de jeux

- un terrain de football devenu au fil du temps un terrain vague. En effet, ce terrain de football n'accueille plus d'équipe locale depuis plus de 10 ans. De plus, le terrain est très éloigné des écoles du village et de la cité. Le complexe situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée occupera toute la surface de l'ancien stade de football et un nouveau stade, un city-stade ainsi que des terrains multi-sports seront construit loin des axes principaux.

♦

V. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de THEDING appartient à la communauté d'agglomération de FORBACH- Porte de France.
Entité mi-urbaine, mi-rurale, la communauté d'agglomération regroupe actuellement 21 communes représentant près de 85 000 habitants. Elle se représente concrètement comme un regroupement de communes gérant ensemble des biens et des services.

♦

♦

2ème Partie

BILAN & OBJECTIFS
de la REVISION du P.O.S.

I – Documents d'Urbanisme antérieurs

II – Justification des nouvelles dispositions

I – DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le Plan d'Occupation des Sols a été élaboré le 24 mai 1986, la première révision a été prescrite le 30 septembre 1993, arrêtée le 14 Mai 1997 et approuvée le 26 juin1998.
La première modification a été approuvée par D.C.M. du 16 août 2000 et la deuxième modification a été approuvée le 28 novembre 2003.

A. RAPPEL DES OBJECTIFS DU POS DE 1993

Les différents objectifs étaient les suivants :

- poursuivre l'urbanisation de façon harmonieuse avec les équipements existants ou à créer,
- donner des possibilités d'extension aux entreprises existantes,
- définir un secteur pour l'implantation de nouveaux équipements (groupe scolaire plateau sportif), redéfinir les emprises de voies existantes ou à créer pour améliorer les conditions de desserte des futures zones,
- préserver les massifs boisés,
- maintenir les écrans de verdure dans des continuités bâties,
- prévoir des réserves foncières pour ménager l'avenir,
- requalifier les friches agricoles,
- développer les jardins familiaux.

B. ORIENTATION ET NOUVEAUX OBJECTIFS

La précédente version du POS avait permis d'offrir des possibilités suffisantes d'ouverture à l'urbanisation. Toutefois, certains ajustements de périmètre touchant la zone Agricole a contraint la commune à engager une deuxième révision selon délibération du Conseil Municipal du 08.10.1999.

Il s'avère important de préciser que les extensions proposées concernent:

- d'une part un secteur situé à l'extrémité de la rue de la Chapelle permettant de conserver la surface initiale de terrain à bâtir pour le propriétaire concerné par l'aménagement d'une placette de retournement,

- d'autre part un secteur à l'Ouest de la rue principale (RD30), l'extension vise à intégrer la totalité des parcelles sur bâties afin de régulariser la situation existante.

L'impact sur l'environnement devrai être négligeable dans le premier cas et nul dans le second cas.

♦

III – JUSTIFICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS

ARTICLES CONCERNES	JUSTIFICATION
ZONE UA	
ARTICLE UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
ARTICLE UA2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	
ARTICLE UA3 – Accès et voiries ***Voirie*** - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou l'utilisation des sols envisagée. - Distance d'emprise des voies nouvelles - Voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation doivent permettrent aux véhicules de faire demi-tour ***Accès*** - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Accès à risque pour la sécurité	 Réglementation Réglementation Réglementation Réglementation
ARTICLE UA4 – Desserte par les réseaux **Eau potable** - Raccordement eau potable sur réseau collectif Eaux usées / Eaux pluviales - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif	 Choix et obligation sanitaire Choix et obligation sanitaire
Electricité- Téléphone – Télédistribution - Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution	 Respect de l'environnement visuel

- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées	Respect de l'environnement visuel
ARTICLE UA6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades voisines	Recherche d'une continuité avec l'existant
- Un recul de 5m de l'alignement est exigé	Recherche d'une continuité avec l'existant
- les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches	Réglementation
- la façade des constructions nouvelles devra s'implanter dans une bande de 20m par rapport à l'emprise de la voie publique	Réglementation
ARTICLE UA7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
- Sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes de 3m	Réglementation
ARTICLE UA8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	
- Distance de séparation au minimum de 3m pour les constructions non contiguës	Réglementation
ARTICLE UA10– Hauteur maximum des constructions	
- Hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10m	Afin de préserver la continuité de l'existant
ARTICLE UA11–Aspect extérieur	
Aspect des constructions	Respect de l'environnement visuel
ARTICLE UA12– Stationnement	
- Aires de stationnements correspondent aux besoins des occupants avec utilisation du sol réalisé en dehors des voies publiques	Nombre d'emplacements par choix
ARTICLE UA13– Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés	

Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espace vert	Respect de l'environnement visuel

ZONE UB

ARTICLE UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
ARTICLE UB2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	
ARTICLE UB3 – Accès et voiries **Voirie** - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou l'utilisation des sols envisagée. - Distance d'emprise des voies nouvelles - Voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation doivent permettrent aux véhicules de faire demi-tour ***Accès*** - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Accès à risque pour la sécurité	 Réglementation Réglementation Réglementation Réglementation
ARTICLE UB4 – Desserte par les réseaux **Eau potable** - Raccordement eau potable sur réseau collectif **Eaux usées / Eaux pluviales** - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif	 Choix et obligation sanitaire Choix et obligation sanitaire

Electricité- Téléphone – Télédistribution	
- Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution	Respect de l'environnement visuel
- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées	Respect de l'environnement visuel
ARTICLE UB6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades voisines	Recherche d'une continuité avec l'existant
- Un recul de 5m de l'alignement est exigé	Recherche d'une continuité avec l'existant
- les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches	Réglementation
- la façade des constructions nouvelles devra s'implanter dans une bande de 20m par rapport à l'emprise de la voie publique	Réglementation
ARTICLE UB7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
- Sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes de 3m	Réglementation
ARTICLE UB8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	
- Distance de séparation au minimum de 3m pour les constructions non contiguës	Réglementation
ARTICLE UB10– Hauteur maximum des constructions	
- Hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10m sauf dans la sous zone UBa	Afin de préserver la continuité de l'existant
- Hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7m en sous zone UBa	Afin de préserver la continuité de l'existant

ARTICLE UB11–Aspect extérieur Aspect des constructions	Respect de l'environnement visuel
ARTICLE UB12– Stationnement - Aires de stationnements correspondent aux besoins des occupants avec utilisation du sol réalisé en dehors des voies publiques	Nombre d'emplacements par choix
ARTICLE UB13– Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espace vert	Respect de l'environnement visuel
ZONE UX	
ARTICLE Ux1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
ARTICLE Ux2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	
ARTICLE Ux3 – Accès et voiries **Voirie** - Distance d'emprise des voies nouvelles **Accès** - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Accès à risque pour la sécurité - Aucune opération ne peut accéder directement sur la RD N° 910	 Réglementation Réglementation Réglementation
ARTICLE Ux4 – Desserte par les réseaux **Eau potable** - Raccordement eau potable sur réseau collectif **Eaux usées / Eaux pluviales** - Raccordement assainissement eaux usées	 Choix et obligation sanitaire Choix et obligation sanitaire

et eaux pluviales au réseau collectif **Electricité- Téléphone – Télédistribution** - Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution	 Respect de l'environnement visuel
ARTICLE Ux6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques La façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions Une marge de recul de 75m de l'alignement de la RD910 devra être respectée	 Réglementation Réglementation, marges de recul fixées par rapport à la RD910
ARTICLE Ux7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - la distance comptée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3m	 Réglementation
ARTICLE Ux8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété - Distance de séparation au minimum de 3m pour les constructions non contiguës (pas aux dépendances)	 Réglementation
ARTICLE Ux10– Hauteur maximum des constructions - La hauteur maximale de la construction projetée ne pourra excéder 10 m	 Afin de préserver la continuité de l'existant
ARTICLE Ux11–Aspect extérieur Aspect des constructions - Volume et toiture - Matériaux, aspect et couleur - Eléments de façade, percements, balcons	 Préserver une harmonie avec le reste du village Les matériaux naturels sont privilégiés et l'utilisation des couleurs renvoie à la palette des couleurs d déjà utilisées sur la commune pour la recherche d'une harmonie Préserver une continuité sur l'ensemble de la rue dans le secteur considéré

- Adaptation du sol	Préserver une continuité dans les lignes de faîtage et dans l'alignement des façades
ARTICLE Ux12– Stationnement - Aires de stationnements correspondent aux besoins des occupants avec utilisation du sol réalisé en dehors des voies publiques	Nombre d'emplacements par choix
ARTICLE Ux13– Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espace verts	Respect de l'environnement visuel
ZONE 1AU	
ARTICLE 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
ARTICLE 1AU2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	
ARTICLE 1AU3 – Accès et voiries **Voirie** - Distance d'emprise des voies nouvelles - Voies piétonnes avec au moins 2 mètres d'emprise **Accès** - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Accès à risque pour la sécurité - Aucune opération avec accès carrossables	 Réglementation Permettre le croisement de deux poussettes, landaus ou chaises roulantes Réglementation Réglementation
ARTICLE 1AU4 – Desserte par les réseaux **Eau potable** - Raccordement eau potable sur réseau collectif **Eaux usées / Eaux pluviales** - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif	 Choix et obligation sanitaire Choix et obligation sanitaire

Electricité- Téléphone – Télédistribution - Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution	Respect de l'environnement visuel
ARTICLE 1AU5– Caractéristiques des terrains - Dans la sous zone 1AUb, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 800m²	Afin de garantir une superficie du terrain constructible minimale
ARTICLE 1AU6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5m de l'alignement des voies Dans les secteurs 1AUa, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies Une marge de recul de 10 m de l'alignement de la RD 30 devra être respectée	Recherche d'une continuité avec l'existant Recherche d'une continuité avec l'existant Réglementation, marges de recul fixées par rapport à la RD30
ARTICLE 1AU7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - la distance comptée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3m - dans la sous zone 1AUb la construction projetée doit être implantée au minimum de 3 mètres de la limite de la propriété	Réglementation Choix
ARTICLE 1AU8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété - Distance de séparation au minimum de 3m pour les constructions non contiguës (pas aux dépendances)	Réglementation

ARTICLE 1AU9– Emprise au sol - Emprise au sol des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain (pas aux ouvrages techniques)	Réglementation
ARTICLE 1AU10– Hauteur maximum des constructions - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7m. Dans la zone 1AUe il n'est pas fixé de hauteur maximale	Afin de préserver la continuité de l'existant
ARTICLE 1AU11–Aspect extérieur Aspect des constructions - Volume et toiture - Matériaux, aspect et couleur - Eléments de façade, percements, balcons - Adaptation du sol	 Préserver une harmonie avec le reste du village Les matériaux naturels sont privilégiés et l'utilisation des couleurs renvoie à la palette des couleurs d déjà utilisées sur la commune pour la recherche d'une harmonie Préserver une continuité sur l'ensemble de la rue dans le secteur considéré Préserver une continuité dans les lignes de faîtage et dans l'alignement des façades
ARTICLE 1AU12– Stationnement - Aires de stationnements correspondent aux besoins des occupants avec utilisation du sol réalisé en dehors des voies publiques	Nombre d'emplacements par choix
ARTICLE 1AU13– Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espace verts	Respect de l'environnement visuel
ZONE A	
ARTICLE A1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
ARTICLE A2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	
ARTICLE A3 – Accès et voiries **Voirie** - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou l'utilisation des sols envisagée.	Réglementation

- Distance d'emprise des voies nouvelles **Accès** - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Accès à risque pour la sécurité - Aucune opération avec accès carrossables	Réglementation Réglementation Réglementation
ARTICLE A4 – Desserte par les réseaux **Eau potable** - Raccordement eau potable sur réseau collectif **Eaux usées / Eaux pluviales** - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif	 Choix et obligation sanitaire Choix et obligation sanitaire
ARTICLE A6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - La façade sur rue doit être implantée à moins de 5 m de l'alignement Une marge de recul de 30 m de l'alignement de la RD30b, 50m de la RD 30 et 75 m de la RD 910	 Réglementation Réglementation
ARTICLE A7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - la distance comptée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3m - Le stockage de bois en secteur Aj est autorisé à partir de 5 m de la voie jusqu'à 25 m de la voie de la voie de desserte - Les abris de jardin en secteur Aj dans la limite de 30m à 40 m de la voie de desserte	 Réglementation Réglementation Réglementation
ARTICLE A8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété éclairement des baies des pièces principales	 Réglementation

ARTICLE A9– Emprise au sol - Les abris de jardin ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 10m² et les annexes pour animaux 15m²	Réglementation
ARTICLE A10– Hauteur maximum des constructions - La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder le rez-de-chaussée	Afin de préserver la continuité de l'existant
ARTICLE A11–Aspect extérieur Aspect des constructions - Volume et toiture - Matériaux, aspect et couleur - Eléments de façade, percements, balcons - Adaptation du sol	 Préserver une harmonie avec le reste du village Les matériaux naturels sont privilégiés et l'utilisation des couleurs renvoie à la palette des couleurs d déjà utilisées sur la commune pour la recherche d'une harmonie Préserver une continuité sur l'ensemble de la rue dans le secteur considéré Préserver une continuité dans les lignes de faîtage et dans l'alignement des façades
ARTICLE A12– Stationnement - Aires de stationnements correspondent aux besoins des occupants avec utilisation du sol réalisé en dehors des voies publiques	Nombre d'emplacements par choix
ZONE N	
ARTICLE N1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
ARTICLE N2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	
ARTICLE N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques En bordure de Routes Départementales une marge de recul de 50 m devra être respectée Le long de la RD 910 sont interdites toutes nouvelles constructions dans une bande de 75m. de part et d'autre de l'axe de la RD	 Réglementation Réglementation, marges de recul fixées par rapport à la RD910
ARTICLE N7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - la distance comptée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur	 Réglementation

sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3m	
ARTICLE N8–Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les constructions doivent être distantes au minimum de 3 mètres	Réglementation
ARTICLE N11–Aspect extérieur - Les constructions et leurs extensions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants - Les constructions liées au tourisme forestier seront soit en pierre de taille ou en bois	Respect de l'environnement visuel
ARTICLE N13– Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés Tout changement d'affectation et de défrichement est interdit dans les espaces classés	Réglementation

1. RESPECT DU CODE DE L'URBANISME (ART. L121.10)

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et d'autre part de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

♦

2. RESPECT DE LA LOI SUR L'EAU

Depuis 1992, la Loi sur l'Eau a établi une réglementation spécifique en ce qui concerne l'eau, sa protection, son exploitation, et tous les aménagements qui la concernent. Cette Loi est concrétisée par les principales disposition suivantes :

1) Elaboration d'un S.D.A.G.E. et d'un S.A.G.E.

Des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux des principaux bassins versant fixent « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau». Tous les travaux et aménagements envisagés devront respecter ces S.A.G.E..

Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse a été approuvé le 15 novembre 1996.

Ces prescriptions couvrent les domaines suivants :

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

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions du S.D.A.G.E.

2) Les communes sont responsables de l'assainissement collectif et individuel

Ainsi, désormais, ce sont les communes qui sont responsables de l'assainissement sur leur commune et de leur bon fonctionnement, qu'il s'agisse d'assainissement collectif ou individuel. **Un zonage d'assainissement**, qui est soumis à enquête publique, délimite les zones d'assainissement collectif et celles d'assainissement individuel.

Ce zonage implique que, dans les zones non raccordées au réseau collectif qu'elle souhaite classer constructibles, la commune doit s'assurer au préalable de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Dans ce but, un Schéma Général d'Assainissement est réalisé.

Il aboutit au plan de zonage cité ci-dessus. Cette étude est subventionnée par l'agence de l'Eau et le Département.

3) Classification des travaux qui concernent l'eau

Une classification des travaux ayant des incidences sur l'eau a été mise en place (décret du 29/03/93). Elle détermine les types de **travaux qui sont désormais soumis à Déclaration ou à Autorisation** au titre de la protection de l'eau (ressource et qualité). Cette classification concerne les travaux d'exploitation de la ressource en eau (captages, forages, etc.), l'épuration des eaux usées, les travaux dans les cours d'eau, les ouvrages hydrauliques, l'urbanisation (imperméabilisation).

3. RESPECT DE LA LOI SUR LE BRUIT

Les infrastructures suivantes font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral en tant qu'infrastructures bruyantes :

Cet arrêté, pris en application de la loi sur le Bruit et ses décrets d'application, vise à classer, suivant 5 catégories, les différentes voies de transport terrestre en fonction de leur niveau de nuisance sonore. Les bâtiments à construire à proximité de ces voies devront être dotés de certaines protections acoustiques.

3ème Partie

LES DISPOSITIONS DU P.L.U.
&
MISE EN OEUVRE

LES CARACTERISTIQUES DU P.L.U.

A. ZONAGE

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites « zones U » sont définies à l'article R 123 – 5 : *« Peuvent être classés 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 ».*

2. LES ZONES NATURELLES URBANISABLES

Les zones AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune destiné à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue cependant les zones :

-1 AU : secteur à urbanisation prioritaire

-2 AU : secteur à urbanisation secondaire

3. LES ZONES AGRICOLES

Les zones A sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. LES ZONES NATURELLES

Les zones N sont des 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 (esthétique, historique, écologique)

- soit de l'existence d'une exploitation forestière

soit de leur caractère d'espaces naturels

BILAN DES SURFACES DU PLU :

ZONE	Surface totale A la 1ère révision (Ha)	Surface totale après révision (Ha)
UA	9 Ha 34	8 Ha 92
UB	59 Ha 55	62 Ha 90
Ux	-	6 Ha 47
1AU	17 Ha 74	19 Ha 20
1AUe	9 Ha 27	10 Ha 65
1AUX	6 Ha 15	-
A	440 Ha 75	453 Ha 47
Aj	1 Ha 20	13 Ha 02
N	269 Ha 00	238 Ha 33
TOTAL	**813 Ha**	**813 Ha**

B. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés de la commune de Théding se situent au Sud et au Nord de la commune et la superficie totale des espaces boisés classés s'élève à 220 Ha.

♦

C. LES EMPLACEMENTS RESERVE

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces concernées pour chaque zone :

Zone	N°	DESTINATION	SUPERFICIE
1AUb	**1**	Création de voirie	15 ares
A	**2**	Aménagement d'un espace vert	60 ares
1AUb	**3**	Création de voirie	03 ares
UB	**4**	Extension du cimetière	63 ares
TOTAL		**1 ha 41 a**	