

COMMUNE DE THEDING



PLAN LOCAL D'URBANISME



Lotissement près du groupe scolaire



Place rue de la Paix



Rue de Cocheren



Habitat groupé

B – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal
du 25 Février 2026 portant approbation de la révision du PLU

Le Maire
M. Jean-Paul HILPERT

Jean-Paul HILPERT,
Maire



SOMMAIRE

PORTER ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT	3
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE	4
DANS SON P.A.D.D.	4
I. HABITAT, LOGEMENT	5
II. CADRE DE VIE ET PATRIMOINE	7
III. ENVIRONNEMENT, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGE	9
IV. ACTIVITE ECONOMIQUE ET LIEN ENTRE EQUIPEMENTS ET MOBILITE	11
V. DEVELOPPEMENT DURABLE ET RISQUES	13

PORTER ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document où la commune fixe les orientations générales pour le développement futur de son territoire en se souciant des préoccupations d'ordre sociales, économiques et environnementales, d'économie de l'espace, dans une perspective de développement durable.

Il s'agit d'une « charte politique » sur l'organisation du territoire dans sa globalité, à court et moyen terme.

Le CONTENU du PADD est défini dans l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme modifié par la loi du 22 Août 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à **l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme** :

1° **L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° **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 de l'ensemble des modes 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, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° **La sécurité et la salubrité publiques** ;

5° **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis **La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE DANS SON P.A.D.D.

Elaboré à partir du diagnostic et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe les objectifs d'aménagement et les mesures de protection retenues par les élus dans le cadre de la révision du PLU de la commune.

Les orientations affichées, par la commune de Thédning, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organisent autour de 5 thèmes que sont :

- Habitat, Logement
- Cadre de vie - Patrimoine
- Environnement, Milieux naturels et Paysage
- Activité économique et lien entre équipements et mobilité
- Développement Durable et risque

I. HABITAT, LOGEMENT

CONSTAT

La commune compte actuellement 2517 habitants. Elle a connu une progression régulière de sa population depuis 1975 (1561 habitants). Cette situation est à mettre en relation avec l'attractivité de la commune notamment par son positionnement géographique (proche de l'autoroute A4 avec les échangeurs de Farébersviller et Loupershouse, proche des agglomérations de Freyming-Merlebach et Forbach, à proximité de la frontière Allemande).

L'évolution de la structure des ménages (4,27 habitants par logement en 1968 – 2,39 en 2019) associé à une tendance au vieillissement de la population impliquent de repenser les besoins en terme de typologie de logements et d'espaces.

Le potentiel de renouvellement urbain est relativement important avec :

- la proportion de logements vacants est importante (10%) essentiellement en raison d'un bâtiment collectif (38 logements) vidé de ses occupants en 2012 (problèmes sur la structure)
- le potentiel de dents creuses et de bâtis à requalifier.

Presque 42% des logements sont représentés par des appartements situés, en grande majorité, dans la cité.

Une des particularités de la commune est l'organisation de l'habitat sur le territoire avec une partie de la cité qui se trouve dans la partie Ouest qui est en lien direct avec la commune de Farébersviller, le village et ses extensions, le quartier Allmend (lotissement qui a vu le jour dans les années 70 à la croisée des RD 910 et RD 30 et le Schlüsselberg (excentré en lien direct avec la commune de Folkling).

Une pression foncière importante avec 9 nouveaux logements par an ces dix dernières années.

ENJEUX

- Définir un objectif démographique couplé à un objectif de production de logements cohérent avec le statut de pôle intermédiaire de la commune (SCOT du Val de Rosselle)
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine existante. Le PLU vient terminer les différentes amorces de lotissements entamés ces dernières années.
- Adapter le parc de logements et les équipements publics aux besoins de la population.

Orientation n°1 : volonté d'avoir un développement maîtrisé de l'habitat en limitant l'étalement urbain, en terminant les différentes amorces de lotissements entamés lors des différents documents d'urbanisme.

L'objectif démographique de la commune est calé sur la progression des dernières années et doit permettre de compenser la tendance au vieillissement de la population.

Ainsi, la commune envisage une progression **d'une cinquantaine d'habitants supplémentaire** dans les **15 prochaines années soit 2% de la population actuelle.**

Cet objectif a été défini de façon à compléter les secteurs d'amorce de lotissements issus des aménagements antérieurs des précédents documents d'urbanisme et de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics et des services (maintien des écoles, système de traitement des eaux usées).

La commune privilégie :

- la densification de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels « dents creuses », ...),
- la limitation de l'étalement urbain
- les zones d'extensions proches du village en évitant de poursuivre l'urbanisation linéaire.

Le PLU inscrit une zone agricole inconstructible (Aa) d'une superficie de 86 ares, entre la rue des Champ et le groupe scolaire, sur des parcelles, propriété de la commune. Ce secteur Aa correspond au développement futur, à très long terme, de Théding.

Orientation n°2 : Prévoir une production de logements imposée par les précédents documents d'urbanisme, en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune et les objectifs du SCOT du Val de Rosselle

Afin de répondre à l'objectif affiché en termes d'évolution démographique, la commune devra **produire 88 logements** soit environ 6 logements par an (le rythme moyen des dix dernières années).

L'ensemble de ces logements seront implantés en densification de l'enveloppe urbaine existante. Aucune zone d'extension n'est prévue au PLU.

Orientation n°3 : Assurer une offre diversifiée en logements correspondant aux besoins des habitants

Afin de répondre au vieillissement de la population, la commune souhaite avoir **une offre diversifiée en termes de typologies**, incluant par exemple de l'habitat intermédiaire, de la maison en bande, du petit collectif, ...

La commune souhaite également proposer **une offre intergénérationnelle avec des logements adaptés** pour personnes à mobilité réduite et pour des familles, en lien direct avec les équipements existants.

La commune souhaite adapter la taille des terrains et des nouveaux logements afin de **respecter la densité imposée par le SCOT et limiter ainsi l'artificialisation des espaces naturels.**

II. CADRE DE VIE ET PATRIMOINE

CONSTAT

La commune de Thédning est une commune attractive notamment par son positionnement géographique (proche de l'autoroute A4 avec les échangeurs de Farébersviller et Loupershouse, proche des agglomérations de Freyming-Merlebach et Forbach, à proximité de la frontière Allemande).

Une des particularités de la commune est l'organisation spatiale de l'habitat sur le territoire avec 4 entités distinctes géographiquement et architecturalement. Une partie de la cité qui se trouve dans la partie Ouest du ban communal, en lien direct avec la commune de Farébersviller (bâti collectif), le village et ses extensions (principalement pavillons), le quartier Allmend (lotissement communal qui a vu le jour dans les années 70 à la croisée des RD 910 et RD 30 et le Schlüsselberg (excentré en lien direct avec la commune de Folkling).

La commune possède un patrimoine architectural et paysager à préserver dans le bâti ancien du village (façades de maisons anciennes, calvaires, arbres remarquables, ...). Toutefois, certaines bâtisses, en rénovation longue, peuvent nuire à l'image du village.

Des îlots de verdure, présents au cœur du village, la forêt du Mont de Thédning (au Nord), la forêt de Forst (à l'Est), la forêt domaniale de Thédning (au Sud), le coteau boisé le long de la RD 30 en allant vers Folkling contribue à créer un cadre de vie agréable pour les habitants.

De nombreux sentiers permettent de relier les différentes entités urbaines entre elles et notamment le village à la cité, en passant par le groupe scolaire.

Les jardins ouvriers, implantés aux abords de la cité, participent au cadre de vie de ses habitants et jouent un rôle social.

Des problèmes de stationnement existent dans le quartier Vivest.

ENJEUX

- Préserver le patrimoine architectural et paysager de la commune.
- Privilégier le lien entre les différentes entités urbaines de la commune.
- Préserver les espaces verts, lieux de respiration et de récréation.

Orientation n°1 : Valoriser le cadre de vie des habitants

- Améliorer la qualité des espaces publics en amenant de la verdure et des aménagements qualitatifs au cœur du village

- Mettre en valeur par un aménagement paysager, le quartier Eglise-Mairie-Place rue de la Paix, au cœur du village. Cette place centrale joue un rôle majeur dans l'organisation urbaine. Une gestion des usages (stationnement, déplacements, manifestations, ...) est nécessaire.

- Préserver le maillage végétal présent au sein du ban communal (forêt, espaces de vergers-jardins, jardins ouvriers, vallon du Wimbornbach).

- Résorber les bâtisses « points noirs » dans le village.

- Préserver les jardins ouvriers à proximité de la cité et régler leurs usages.

Orientation n°2 : Valoriser le patrimoine architectural

- Protéger réglementairement le patrimoine architectural de la commune.
- Préserver l'architecture des Maisons Individuelles Groupées (MIG) implantées dans la cité. Cette architecture allie densité, espaces verts, espaces publics et stationnement.

Orientation n°3 : Intégration des nouvelles zones d'extension

- Toute nouvelle zone d'extension devra soigner son intégration paysagère.

III. ENVIRONNEMENT, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGE

CONSTAT

La commune possède une richesse biologique et paysagère formée par les cours d'eau et la ripisylve associée, les prairies, les zones humides, la ceinture de vergers et les forêts au Sud et au Nord-Ouest du village.

Les forêts et surfaces agricoles représentent chacune 30% du ban communal

- Un site Natura 2000 sur la commune (Mines du Warndt) avec présence de chauves-souris
- une **ZNIEFF** « Pelouse marneuse du Klingelstauden et carrière de gypse à Thédning »,
- 2 Espaces Naturels Sensibles « Pelouse du Klingelstauden et Gypsberg ».

La pelouse est en train de se refermer par endroit.

La commune comporte des paysages variés et vallonnés (prairies, coteaux, zones humides, cultures, vergers, boisements) qui contribuent au cadre de vie des habitants et à la diversité de ses habitats biologiques.

Les Corridors écologiques sont représentés sur le ban communal (corridor aquatique constitué par le ruisseau le Wimbornbach, deux corridors boisés à l'Ouest et à l'Est, deux corridors des milieux prairiaux)

ENJEUX

- Préserver les espaces naturels remarquables et la biodiversité sur la commune
- Préserver et valoriser l'environnement paysager avec les différentes structures paysagères (haies, bosquets, boisements, ...)
- Préserver les continuités écologiques

Orientation n°1 : Préserver l'armature écologique de la commune : la valoriser pour ses intérêts biologiques

La commune souhaite préserver et valoriser les secteurs à sensibilité environnementale :

- Préserver les sites naturels remarquables de la commune. Inscription en zone naturelle inconstructible (zone N)
- Préserver les zones humides existantes de toute artificialisation (inscription en zone N)
- Pérenniser les formations végétales intéressantes ponctuelles (arbres isolés, haies, bosquets, ripisylves), elles constituent des supports de la lecture du paysage et elles contribuent également au maintien des corridors écologiques (trames vertes et bleues).
Inscription de ces éléments de paysage en éléments remarquables du paysage.
- Protéger les secteurs de forêt communale du ban.

Orientation n°2 : Préserver la Trame Verte et Bleue existante

- **Préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue de la commune, en lien avec les territoires voisins.**
- **Préserver les ripisylve le long des cours d'eau ainsi que les zones humides recensées dans le SAGE.**
- **Préserver un milieu ouvert sur le coteau de la pelouse marneuse du Klingenstauden**

Orientation n°3 : Préserver la nature en milieu urbain

- **Préserver les îlots de verdure, les arbres isolés qui amènent de la fraîcheur en zone urbanisée et qui représentent un lieu de respiration pour les habitants.**
- **Préserver les jardins ouvriers aux abords de la cité.**

IV. ACTIVITE ECONOMIQUE ET LIEN ENTRE EQUIPEMENTS ET MOBILITE

CONSTAT

La commune a une **situation géographique intéressante** qui lui confère une bonne attractivité. En effet, elle est localisée proche de l'autoroute A4 avec les échangeurs de Farébersviller et Loupershouse, proche des agglomérations de Freyming-Merlebach et Forbach, à proximité de la frontière Allemande).

Un tissu économique diversifié principalement concentré le long de la RD 910 qui laisse peu de place au commerce en centre bourg.

Une activité agricole représenté par 5 exploitants agricoles dont 3 centres équestres. Ces derniers, implantés proches des habitations existantes, peuvent rencontrer des problèmes d'enclavement et de desserte.

Des équipements sportifs (parcours de santé du Forst, ...), de loisirs (aire de jeux, city stade,...) culturels et administratifs nombreux.

Aucune industrie n'est implantée sur la commune.

Théding dispose d'un potentiel touristique avec la présence de sentiers et la piste cyclable intercommunale Tenteling-Farébersviller qui traverse son territoire ainsi que la forêt dans la partie Sud de son ban communal. La commune ne compte aucun hébergement touristique.

ENJEUX

- Maintenir et favoriser l'activité sur la commune dont l'activité équestre qui permet l'entretien des espaces et des chemins, la lutte contre l'érosion des sols.
- Développer les équipements dans le secteur du groupe scolaire
- Connecter les différentes entités urbaines de la commune entre-elles et développer les mobilités douces avec les territoires voisins.

Orientation n°1 : Pérenniser et développer les activités économiques sur la commune

- **Pérenniser les activités existantes** (artisanale, commerciale, de service, ...) en prenant en compte leur besoins (stationnement, développement futur, ...) et favoriser leur développement,

- **Ne pas accueillir d'entreprises industrielles sur la commune.** Elles pourront s'installer sur des zones d'activités dédiées à cet effet.

- **Accueillir de nouvelles activités,**

- **Préserver l'activité agricole**

Afin de pérenniser durablement l'exercice de l'activité agricole sur son territoire, il est nécessaire de préserver : les conditions de travail des entreprises agricoles, les espaces de production agricole, la desserte des exploitations, de permettre la diversification des activités agricoles (transformation de produits agricoles locaux, vente et accueil à la ferme, circuits courts, production d'énergies renouvelables, ...).

Orientation n°2 : Maintenir, conforter et développer les équipements existants

- **Maintien et conforter les équipements existants (construction d'une salle polyvalente, ...)**

Orientation n°3 : Renforcer le potentiel touristique de la commune

- Révéler et préserver le patrimoine naturel et architectural local de la commune,
- Valoriser le site du Mont de Théding avec une mise en valeur du point de vue paysager depuis ce lieu et une continuité de liaison avec les chemins existants.
- Affirmer la vocation touristique de la forêt du Forst.
- Encourager la création de structures d'hébergement touristique.
- Préserver les sentiers existants, voire développer les sentiers autour du village et en lien avec les sites voisins.
- Inscrire un secteur IAUe, à l'Ouest du village, destiné à l'accueil d'équipements publics, de loisirs (comme par exemple une salle polyvalente, ...)

Orientation n°4 : Favoriser et sécuriser les mobilités douces

Liaisons piétonnes

- Développer les cheminements doux et les voies piétonnes. Favoriser les mobilités inter quartiers (centre-cité-Allmend-Schlüsselberg) afin de décloisonner les écosystèmes urbains.
- Connecter les quartiers à la forêt au Sud du ban communal

Pistes cyclables

- Créer un maillage du réseau cyclable à l'échelle supra communale et supra intercommunale (création par exemple d'un sentier qui relie la piste cyclable du chemin des romains à la piste cyclable de l'itinéraire du Hérapel, en passant par la forêt du Forst).
- Créer des stationnement vélos (borne pour vélos électriques)

Stationnement

- . Créer du stationnement dans le quartier Vivest
- . Encourager l'électromobilité

V. DEVELOPPEMENT DURABLE ET RISQUES

CONSTAT

Des zones potentiellement humides concernent des constructions dans le village et dans la cité.

Plusieurs cavités souterraines sont localisées en dehors du village ainsi qu'une canalisation de gaz au Nord du ban communal.

Sur la commune, de 2011 à 2022, **4,6 ha** d'espaces naturels et agricoles ont été consommés pour la réalisation d'aménagement ce qui représente une consommation moyenne annuelle d'environ **0,38 ha par an**.

Si la commune continue sur ce rythme de consommation, les 15 prochaines années, **5,7 ha** de terres agricoles et naturelles seraient consommés.

ENJEUX

▪ Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en réduisant d'au moins 50% la consommation de ces dix dernières années.

Orientation n°1 : Prendre en compte les risques et aléas présents sur la commune dans les aménagements futurs

- Intégrer le développement durable dans les projets d'aménagement

Prendre en compte le facteur énergie en utilisant les ressources énergétiques renouvelables (bois - soleil) et en favorisant la gestion alternative des eaux pluviales (infiltration ou rétention à la parcelle, noues, ...), en limitant l'imperméabilisation des sols dans le cadre d'un nouveau projet de construction.

- Prendre en compte, dans les aménagements, les contraintes liées au passage de la canalisation de gaz, des zones à dominante humide.

- Prendre en compte les eaux de ruissellement qui provient du versant Nord du village, en préservant notamment des haies qui permettent de retenir les eaux.

Orientation n°2 : Objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace

Pour répondre à l'objectif démographique, affiché par la commune, **aucune zone d'extension n'est inscrite au PLU, l'ensemble de la production de logements sera en renouvellement urbain donc en densification de l'enveloppe urbaine existante.**

L'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, d'au moins 50%, de la consommation de ces dix dernières années est largement respecté, dans le PLU de Thédning.

Orientation n°3 : Valoriser les ressources du territoire et limiter le recours aux énergies fossiles

- **Inciter réglementairement à une gestion alternative des eaux pluviales** dans les futures opérations d'aménagements ou d'extensions urbaines,
- **Veiller à la qualité des eaux superficielles** par le contrôle des activités humaines et la renaturation des cours d'eau artificialisés,
- **Encourager le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat** (solaire thermique ou photovoltaïque, petit éolien, géothermie, biomasse, ...),
- **Encourager la rénovation thermique des bâtiments dans le respect du patrimoine architectural,**
- **Encourager la création de réseaux de chaleur.**
Le regroupement par polarités urbaines des principaux équipements publics permet en effet d'envisager la mise en place de tels dispositifs mutualisés de distribution d'énergie à Théding.

Orientation n°4 : Maintenir l'offre en communication numérique

- **Maintenir le niveau de l'offre numérique actuelle sur la commune ; à savoir, principalement le réseau de fibre optique**