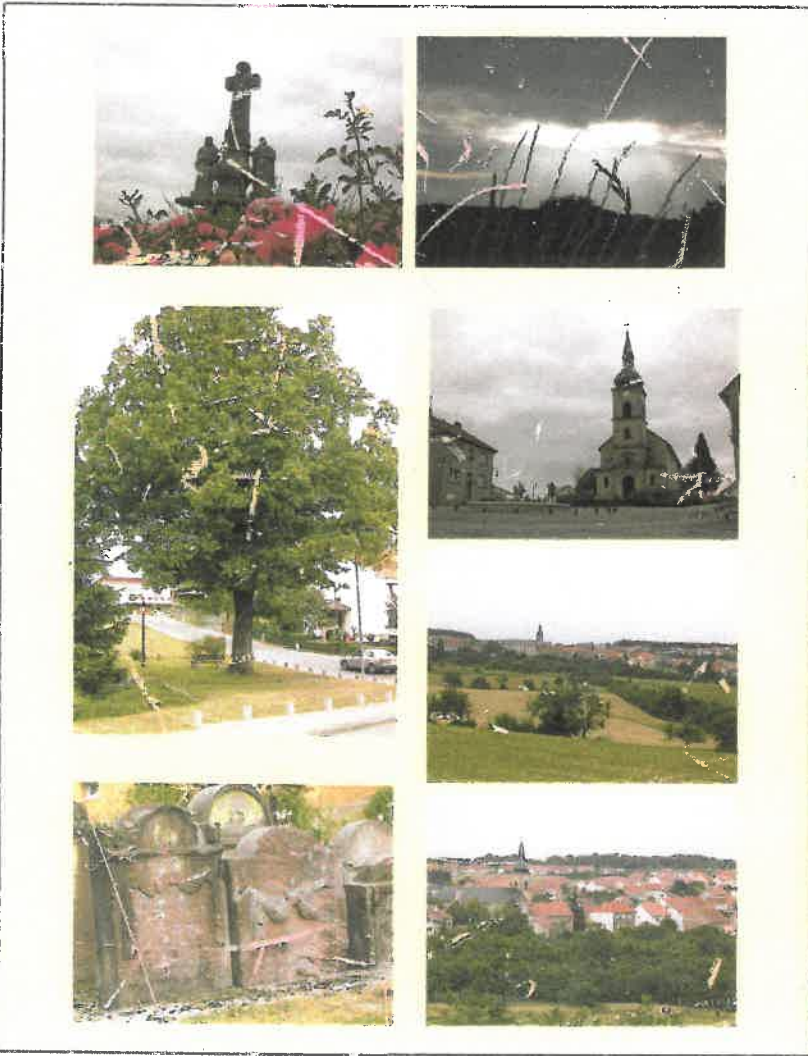


Jean P...  
Commissaire...  
*(Handwritten signature and stamp)*



RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

**Plan Local d'Urbanisme  
de ROUHLING**

**2- Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**

*Projet de P.L.U. arrêté par délibération  
du Conseil Municipal le 28 juin 2004*



## PREAMBULE

Le Conseil municipal de ROUHLING a décidé de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour la commune de ROUHLING d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.

Dans un souhait ambitieux de se doter d'un Projet Global de Développement, la commune de ROUHLING a pour objectif prioritaire de favoriser la «tonicité démographique» du village et de promouvoir des démarches cohérentes de valorisation de la qualité de son cadre de vie.

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* fait sienne cette double ambition qualitative qui vise à promouvoir une évolution maîtrisée de ROUHLING.

**Pour répondre aux enjeux de vitalité de la commune de ROUHLING, le présent document «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» se décompose en six parties :**

- 1- Conforter le dynamisme démographique pour assurer la vitalité de ROUHLING
- 2- Penser l'urbanisation future de ROUHLING pour conserver l'inscription du village dans son site
- 3- Concevoir le devenir du village pour préserver et valoriser le caractère de ROUHLING
- 4- Conforter la qualité des équipements de ROUHLING
- 5- Renforcer et pérenniser le dynamisme économique de ROUHLING
- 6- Pérenniser le rôle de l'agriculture pour conforter le caractère rural de ROUHLING

Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING

# S O M M A I R E

## ► **Partie I : Conforter le dynamisme démographique pour assurer la vitalité de ROUHLING.....9**

- *Le choix d'une évolution démographique douce : 2100 habitants à l'horizon 2020..... 10*
- *L'objectif d'un parc de logements de 133 nouvelles résidences principales à l'horizon 2020 ..... 12*
- *Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 8 hectares..... 14*

## ► **Partie II : Penser l'urbanisation future de ROUHLING pour conserver l'inscription du village dans son site .....17**

- *Valoriser la relation au «Grand Paysage» ..... 18*
- *Préserver la forme urbaine de ROUHLING ..... 20*
- *Conforter la qualité de la façade Sud du village ..... 22*
- *Conforter la qualité de la façade Ouest du village ..... 24*
- *Conforter la qualité des façades Est et Nord du village..... 26*
- *Assurer une croissance urbaine respectueuse de l'inscription du village dans son site ..... 28*

Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING

<b>Partie III : Concevoir le devenir du village pour préserver et valoriser le caractère de ROUHLING</b>	<b>31</b>
- Une ambition de revalorisation de l'architecture et du patrimoine .....	32
- Garantir la protection et la reconquête de la qualité des espaces ouverts et de la biodiversité.....	34
- Valoriser les promenades autour du village .....	36
<b>Partie IV : Conforter la qualité des équipements de ROUHLING .....</b>	<b>39</b>
- Conforter et valoriser la qualité des équipements et espaces publics de ROUHLING .....	40
<b>Partie V : Renforcer et pérenniser le dynamisme économique de ROUHLING.....</b>	<b>43</b>
- Conforter le «Site d'Activité Economique» communal .....	44
<b>Partie VI : Pérenniser le rôle de l'agriculture pour conforter le caractère rural de ROUHLING .</b>	<b>47</b>
- La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme de l'agriculture. ....	48

Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING



● PARTIE I ●

**Conforter le dynamisme démographique  
pour assurer la vitalité de ROUHLING**

*Un Plan Local d'Urbanisme  
au service de la vitalité de  
la commune.*

▶ *ROUHLING doit rester une commune rurale attractive au service de ses habitants*

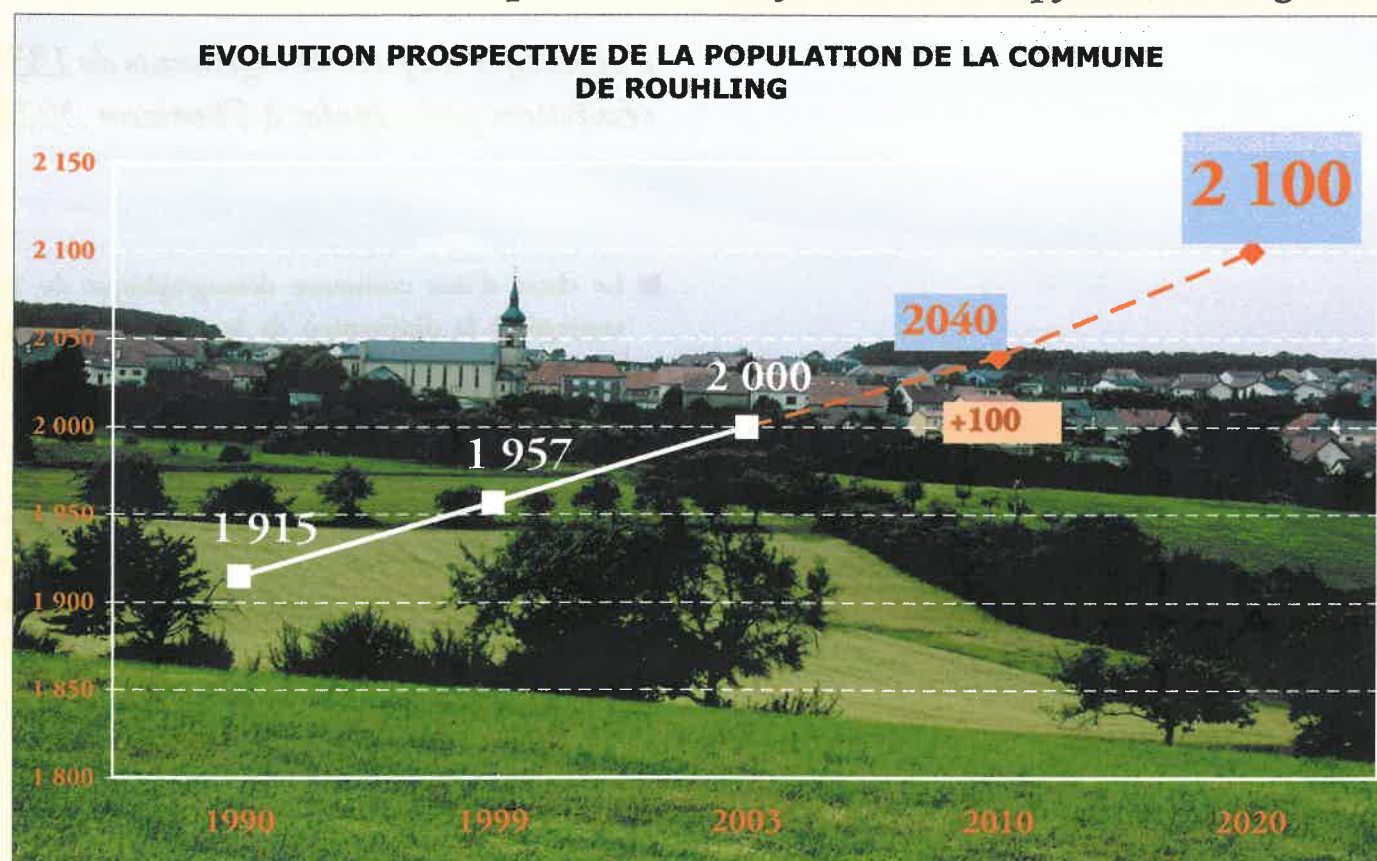
▶ *ROUHLING doit profiter de sa position favorable dans la géographie régionale pour pérenniser et renforcer sa vitalité et sa pyramide des âges.*

Orientation n°1

*Le choix d'une évolution démographique douce :  
2100 habitants à l'horizon 2020*

- L'objectif est de permettre une évolution progressive de la démographie pour assurer le dynamisme de la pyramide des âges et la vitalité des écoles de ROUHLING.
- Le cap de 2100 habitants à l'horizon 2020 marque un objectif d'évolution douce, conforme à la volonté de préserver l'identité du village.

- *Une ambition de vitalité pour assurer le dynamisme de la pyramide des âges*



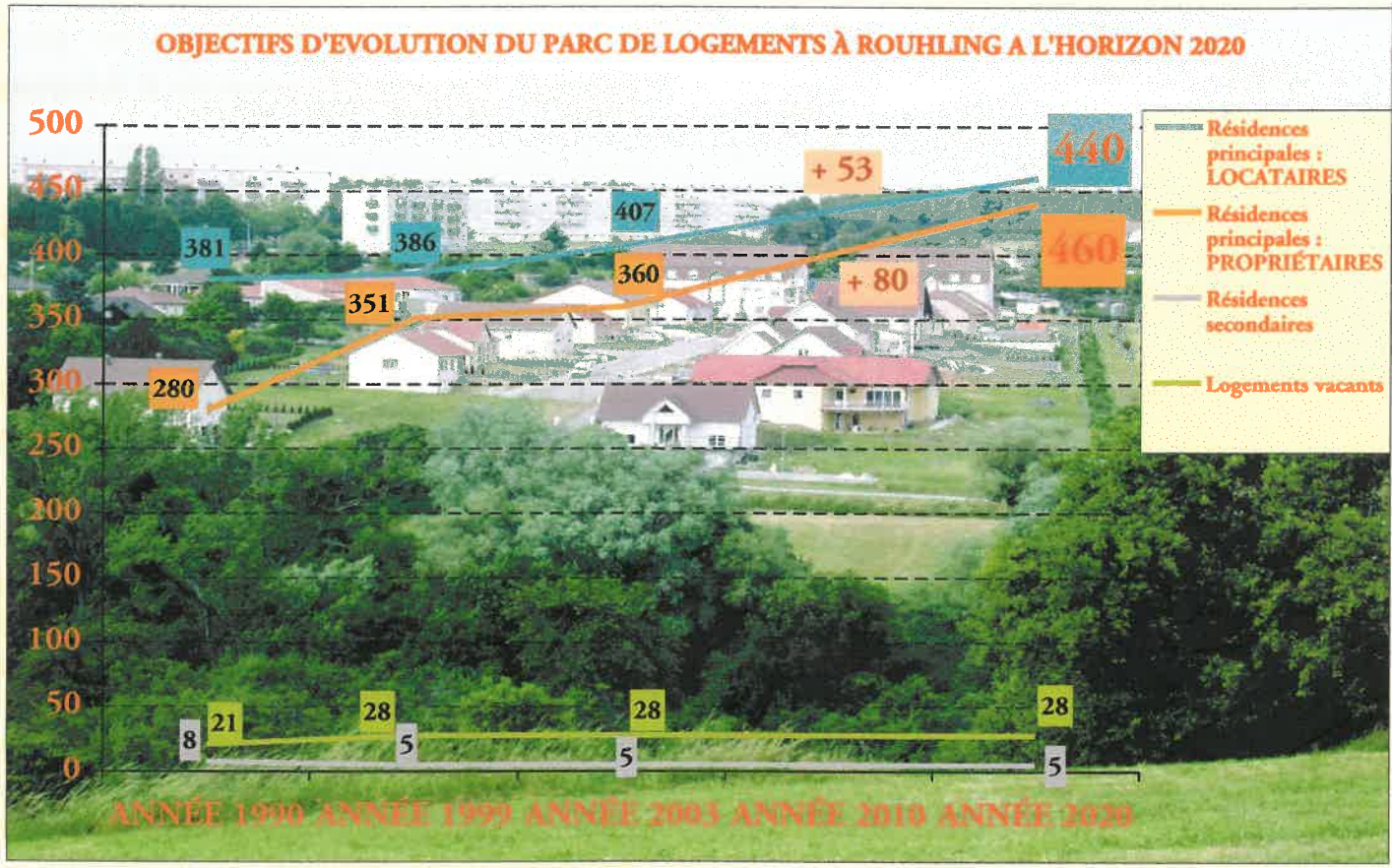


Orientation n°2

*L'objectif d'un parc de logements de 133 nouvelles résidences principales à l'horizon 2020*

- Le choix d'une croissance démographique de 100 habitants conjuguée à la diminution de la taille des ménages, implique que le P.L.U. favorise la construction d'environ 133 résidences principales d'ici 2020.
- Les actions d'accompagnement de la mise en oeuvre du P.L.U. devront favoriser le développement d'une offre de logements locatifs (essentiellement des logements de jeunes ménages) afin d'atteindre un équilibre d'au moins 53 logements locatifs sur les 133 habitations prévues.

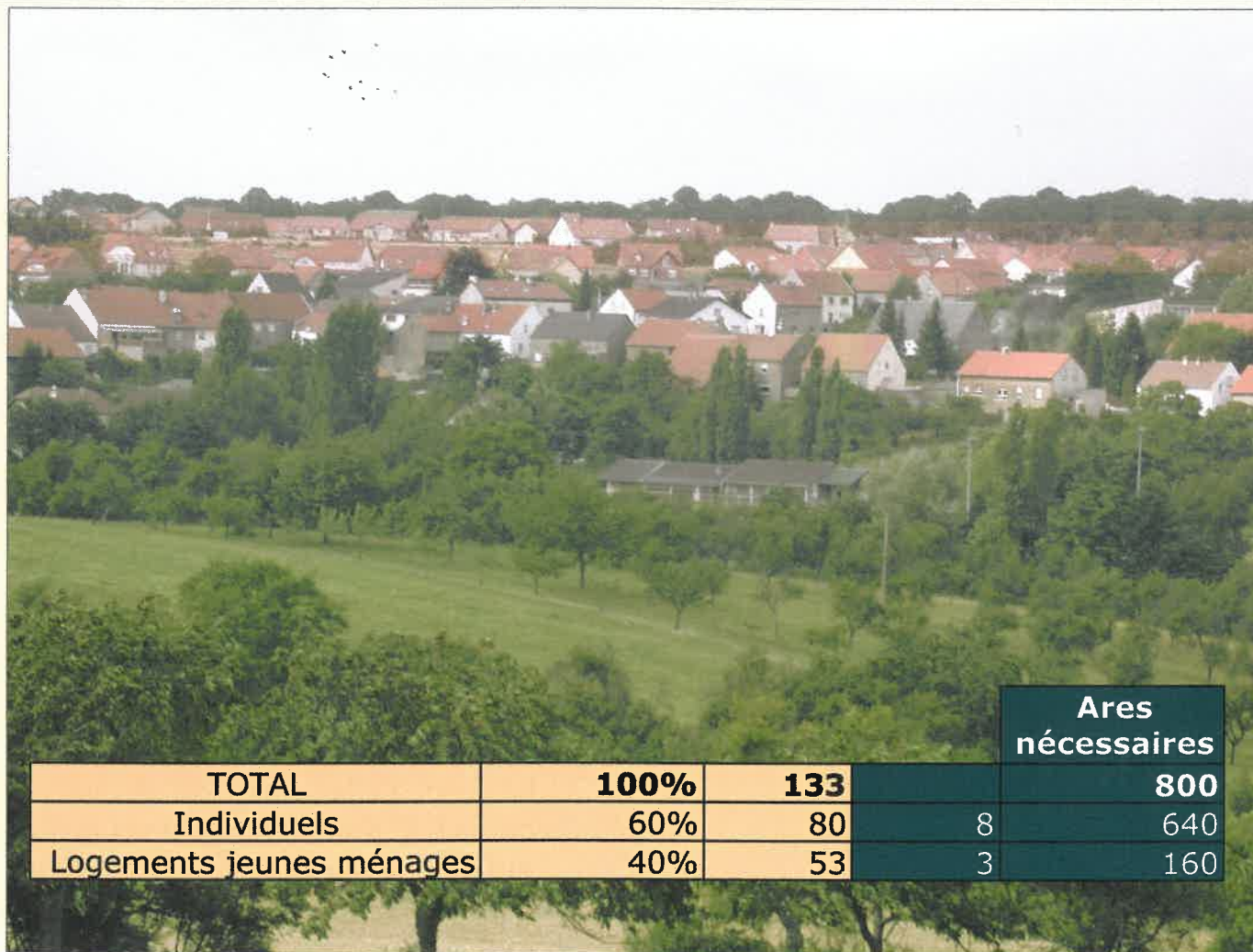
● Une ambition de croissance ouverte aux jeunes ménages



Orientation n°3

*Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 8 hectares.*


- Le volume de croissance du parc d'habitation de ROUHLING a été conçu dans l'optique d'une tonicité démographique et d'une croissance maîtrisée. L'objectif de 133 unités d'habitations supplémentaires à l'horizon 2020 implique une disponibilité foncière de 8 hectares hors le potentiel de densification des secteurs bâtis existants.
- Le chiffre de 8 hectares prend en compte un besoin de surface différencié pour la création de logements individuels (6,4 hectares) et de logements collectifs (1,6 hectares). Le besoin effectif de foncier étant fixé à 8 hectares, le plan de zonage devra prévoir un volume de surface supérieur à ce chiffre afin de prendre en compte la problématique du mûrissement du foncier et des temps de déblocage des situations.



			Ares nécessaires	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>133</b>		<b>800</b>
Individuels	60%	80	8	640
Logements jeunes ménages	40%	53	3	160

Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING

● PARTIE II ●



**Penser l'urbanisation future de ROUHLING  
pour conserver l'inscription du village dans son site**

*Un Plan Local d'Urbanisme  
pour préserver l'inscription  
de ROUHLING dans son  
site*

- ▶ *L'histoire a judicieusement posé ROUHLING dans son site en épousant la topographie en marquant le principe de l'amphithéâtre. Cette inscription de ROUHLING dans le paysage doit être préservée.*
- ▶ *La forme urbaine relativement compacte du village confère toute sa force à son inscription dans le site, par conséquent il importe de la préserver en évitant toute forme d'extensions linéaires.*
- ▶ *La qualité des façades bâties de ROUHLING affirme la dimension rurale*

Orientation n°4

*Valoriser la relation au «Grand Paysage»*

- Posé sur la partie sommitale du vallon principal qui traverse le village, ROUHLING regarde vers le Sud-Est.
- La présence d'importants espaces de vergers et de prairies, offre une réelle typicité et un caractère d'espace ouvert qui valorise l'inscription du village dans son site. La simplicité de cette lecture du paysage et de la relation de ROUHLING au «grand paysage» doit être préservée et valorisée.
- Il importe que l'ensemble des projets de construction et d'urbanisme réalisés à ROUHLING prennent en compte cette dimension et valorisent le lien visuel avec ce grand paysage.

**L'Eglise**

**Les vues ouvertes sur l'horizon sont le pendant des vues sur le village et son caractère rural préservé**

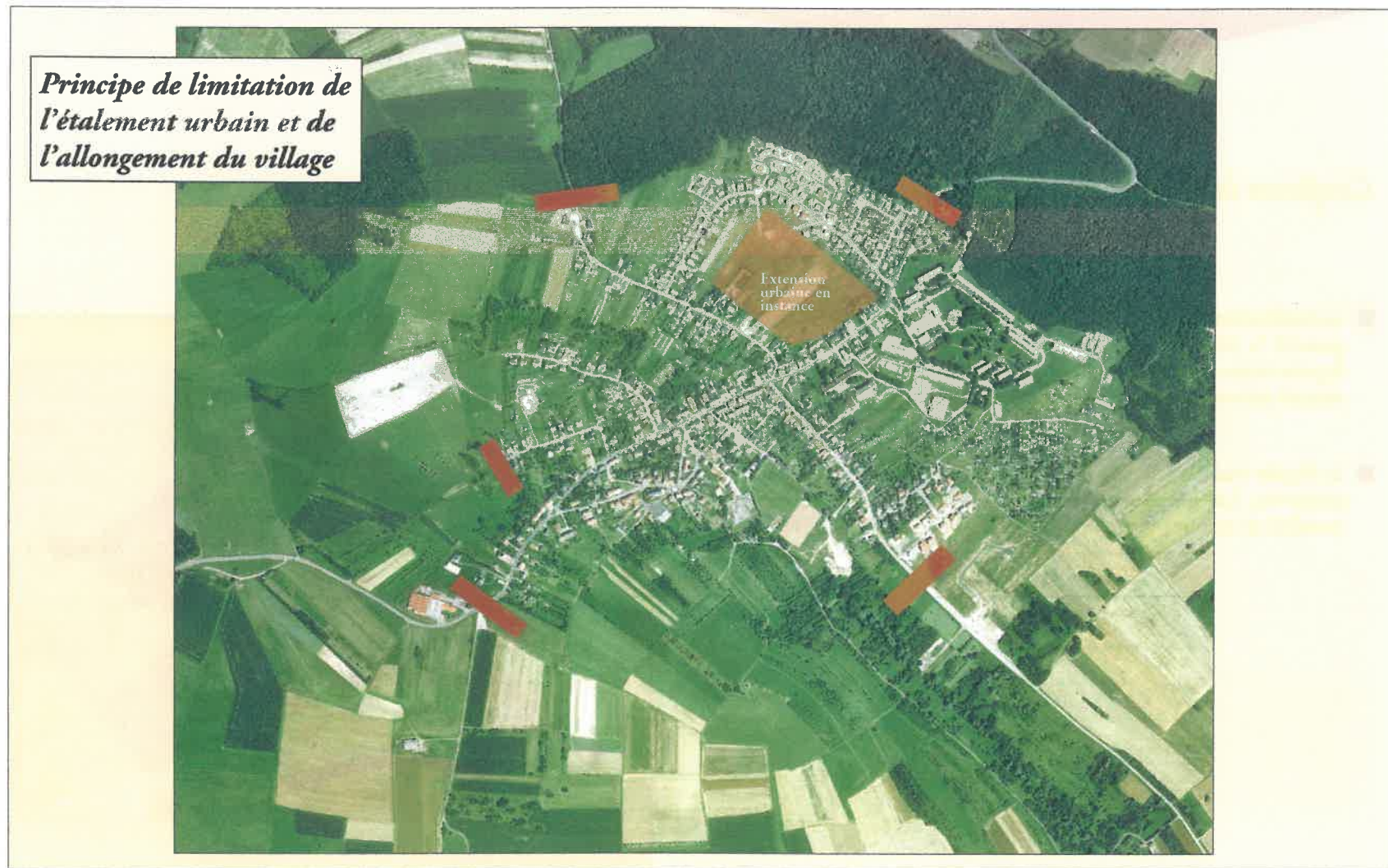
**Une vue sur le village ancien**

**La préservation des prairies et des vergers est fondamentale pour pérenniser la qualité de la relation entre ROUHLING et le grand paysage**

Orientation n°5

*Préserver la forme urbaine de ROUHLING*

- La forme urbaine compacte de ROUHLING est au coeur de la qualité de l'inscription du village dans son site, elle fonde son caractère.
- L'urbanisation des trente dernières années a bien préservé les qualités de cette forme urbaine.
- En l'occurrence la préservation de la forme urbaine de ROUHLING s'impose comme un enjeu majeur du P.A.D.D. en évitant les extensions urbaines linéaires et l'allongement du village.

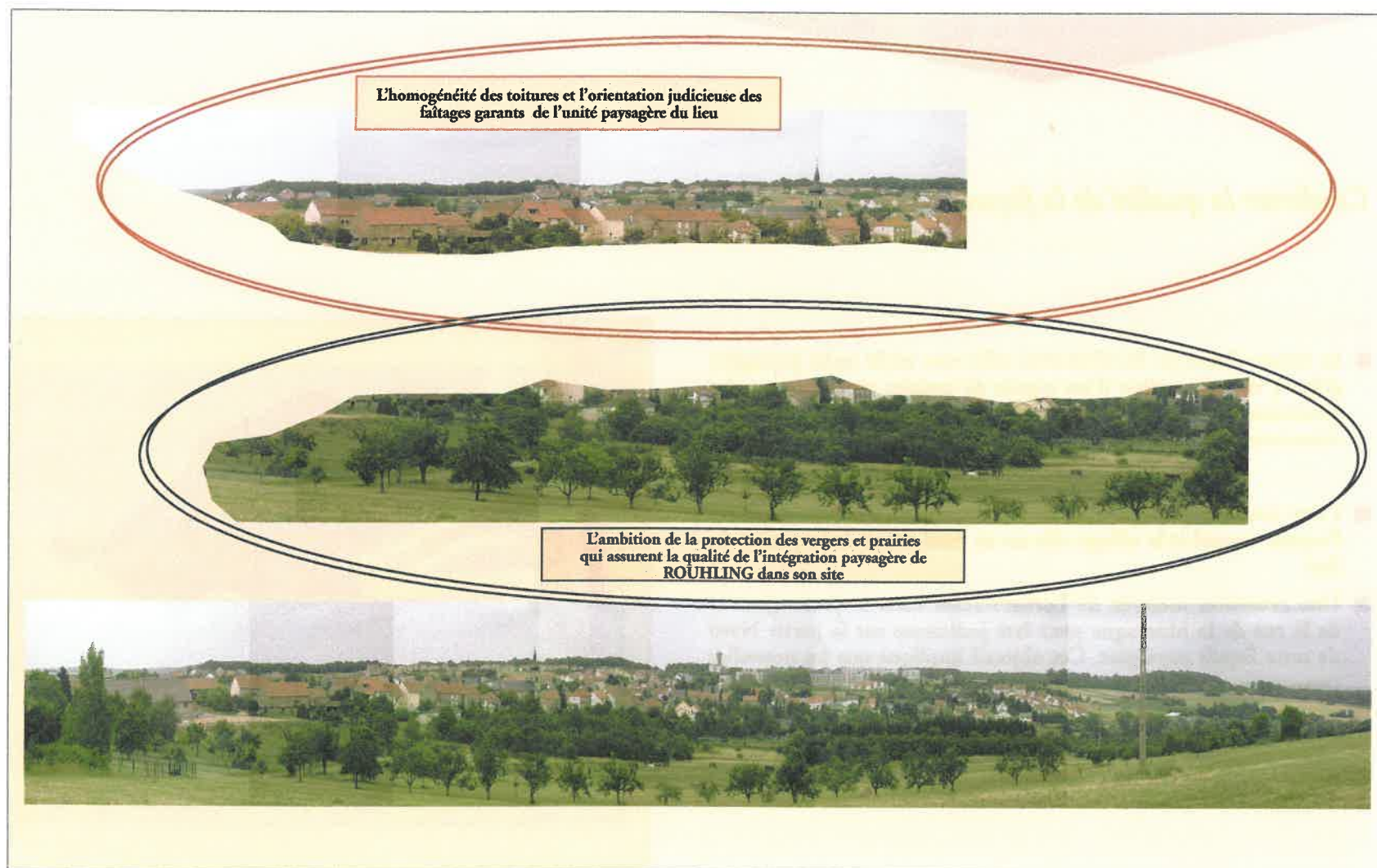


Orientation n°6

*Conforter la qualité de la façade Sud du village*

- La localisation des principales extensions du bâti de ROUHLING doit garantir la pérennité du caractère du village. En effet, la qualité des façades bâties joue un rôle d'interface entre l'espace urbain et l'espace naturel primordial pour affirmer la dimension rurale du lieu.
- La façade Sud caractérisée par une grande unité paysagère doit être préservée. Les prairies, les vergers, l'orientation des faîtes et la tonalité de toitures présentent une véritable harmonie.



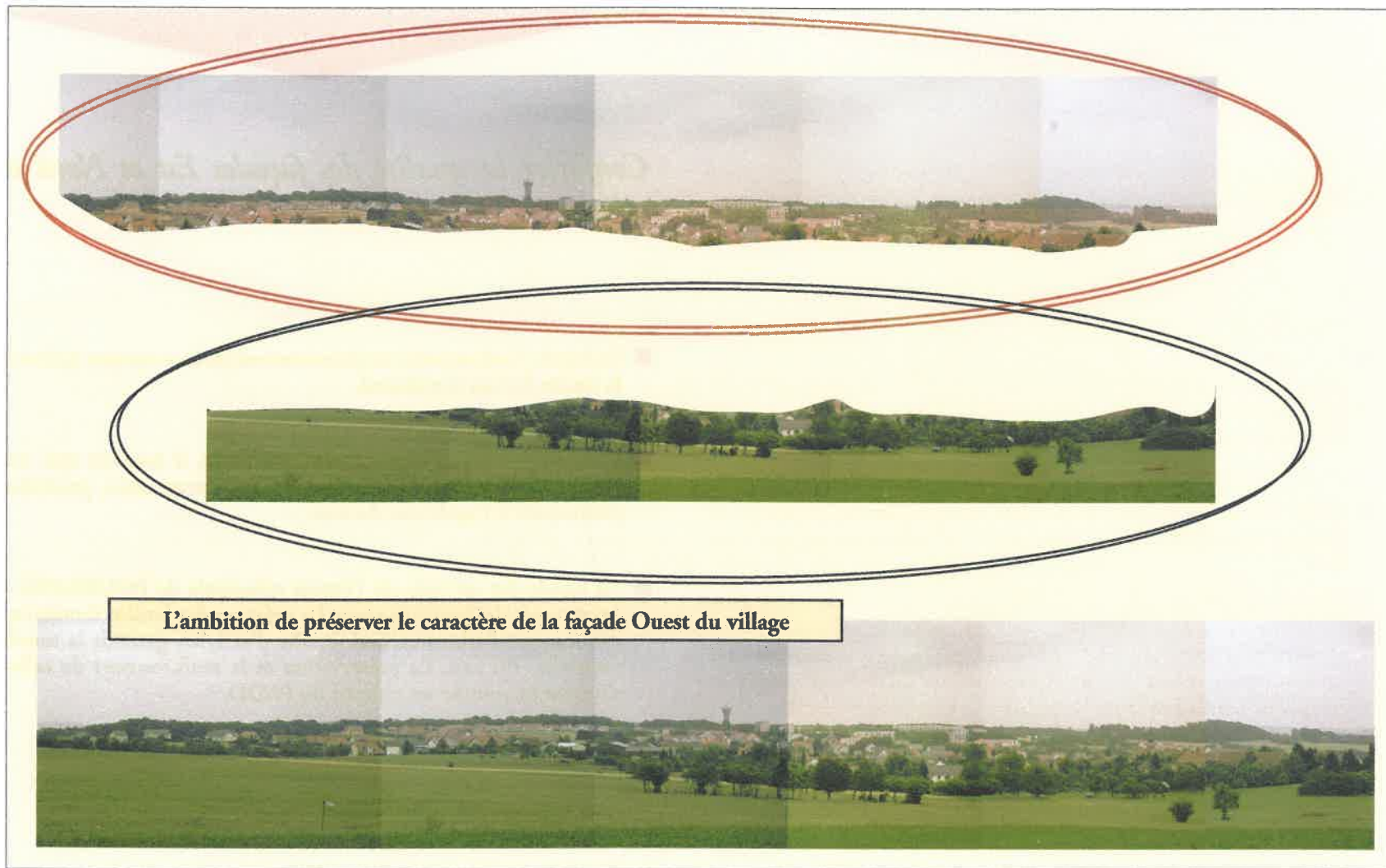


Orientation n°7

*Conforter la qualité de la façade Ouest du village*

- La façade Ouest de ROUHLING offre une réelle unité paysagère grâce à la préservation d'un espace de prairies et de vergers. La pérennisation de cette caractéristique s'impose comme une orientation du P.L.U.
- Cette interface paysagère assure une articulation opportune entre l'espace naturel et le village, elle est au fondement de la qualité du lieu.
- Une extension mesurée de l'urbanisation dans le prolongement de la rue de la Montagne peut être judicieuse sur la partie Nord de cette façade paysagère. Cet objectif implique que les nouvelles constructions soient accompagnées par un traitement soigné et adapté de la relation entre l'espace bâti et l'espace naturel.





Orientation n°8

*Conforter la qualité des façades Est et Nord du village*

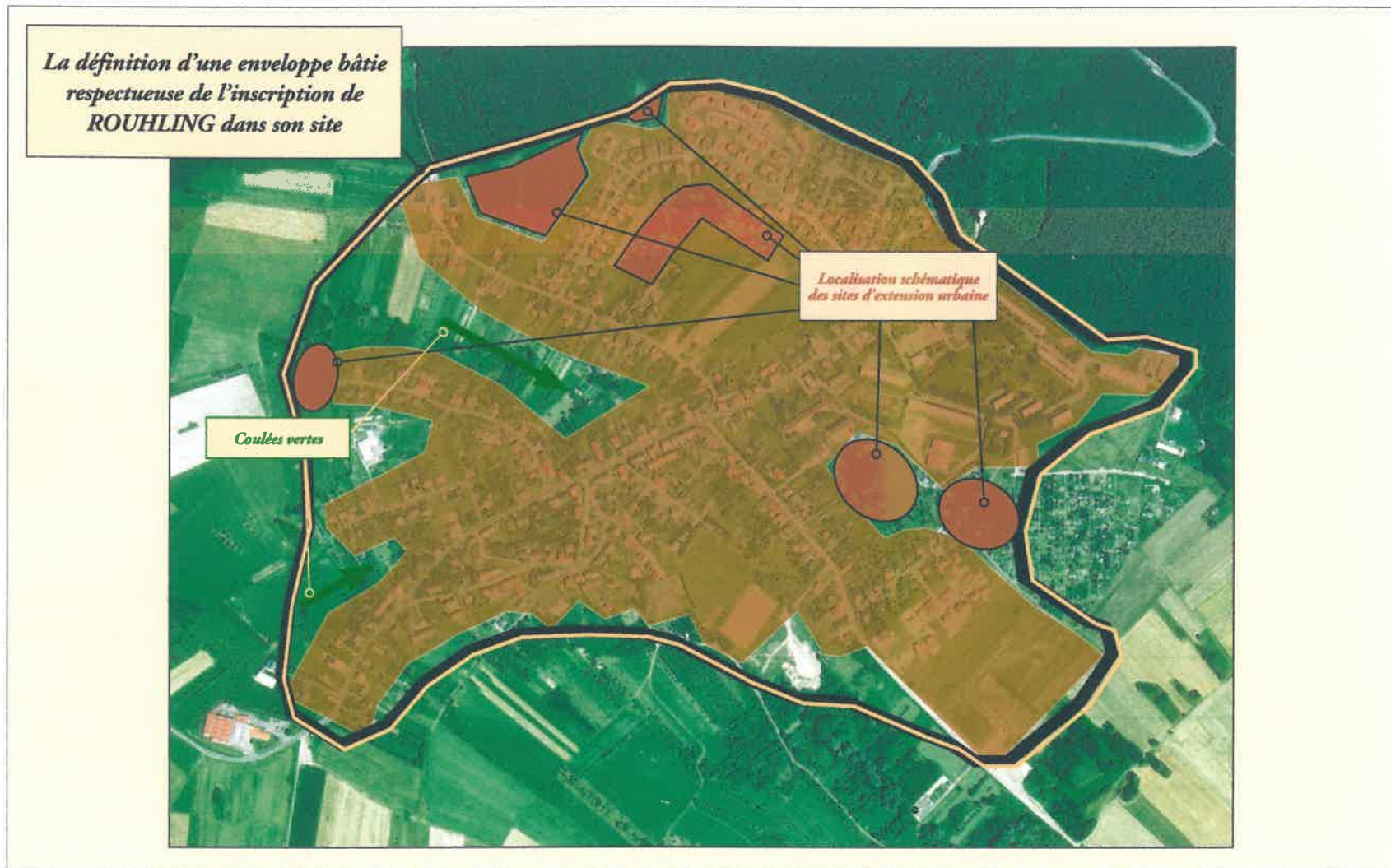
- La façade Nord est totalement couverte de forêt et marque également la limite du ban communal.
- Dans le cadre de l'action intercommunale, il importe que cette forêt et les chemins qui la longent et la traversent, participent pleinement à l'agrément du lieu.
- La façade Est est celle de l'entrée principale de ROUHLING en provenance de Sarreguemines. La présence des jardins familiaux et du bosquet d'arbres en aval du site d'activité, garantit la tonalité naturelle du lieu. La préservation et le renforcement de celle-ci s'imposent comme un objectif du PADD.



Orientation n°9

*Assurer une croissance urbaine respectueuse de l'inscription du village dans son site*

- La croissance urbaine de ROUHLING sur les vingt prochaines années doit être contenue dans une limite proche de huit hectares.
- Cet objectif a pour but d'éviter une trop rapide croissance du village en lui garantissant une évolution douce.
- Cet objectif a également pour but de contenir la croissance de ROUHLING à une enveloppe bâtie qui rend optimale l'inscription du village dans son site.



Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING



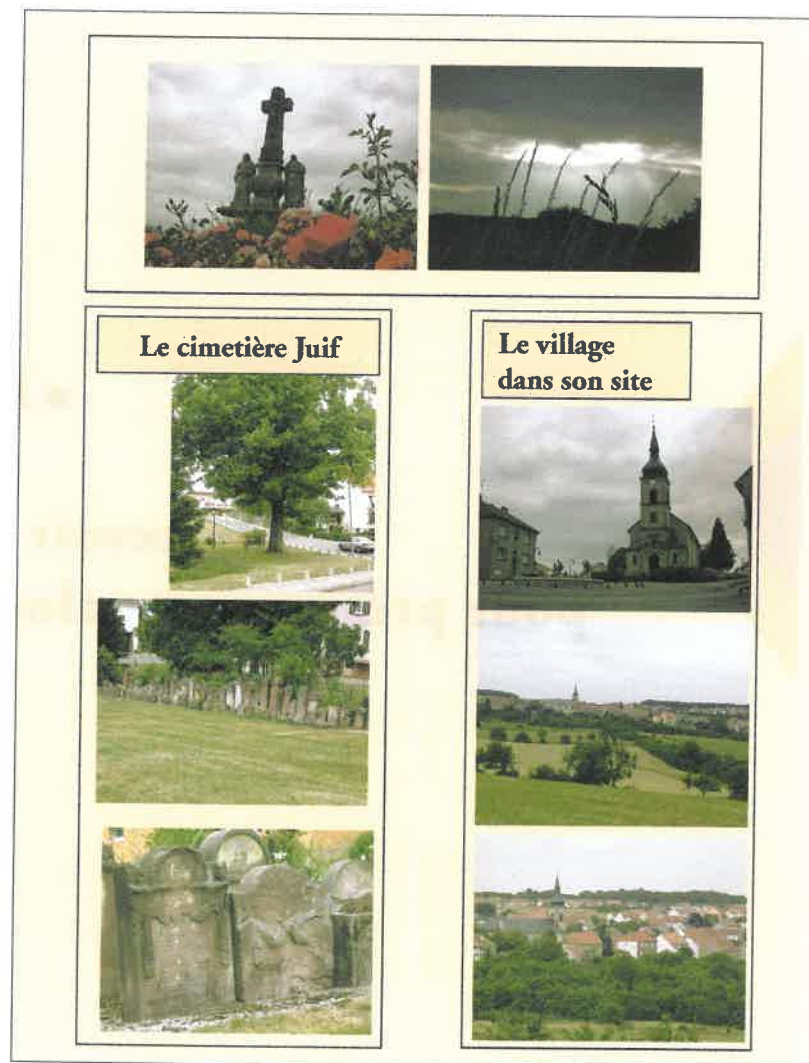
● PARTIE III ●

**Concevoir le devenir du village  
pour préserver et valoriser le caractère de ROUHLING**

Orientation n°10

*Une ambition de valorisation de l'architecture et du patrimoine*

- La dimension patrimoniale de la commune de ROUHLING est au fondement du caractère du lieu. Elle marque l'inscription du village dans le temps et conforte le sentiment d'immuabilité du paysage.
- Le patrimoine est composé d'une part de legs de la nature et d'autre part par la présence d'éléments de patrimoine de qualité qui viennent enrichir la qualité de l'inscription du village dans son site.
- Sans figer le développement architectural de ROUHLING dans un carcan, il importe que les constructions futures et les réhabilitations privilégient une architecture traditionnelle, préservant et valorisant ainsi le caractère et l'identité du village.
- Il est fondamental de préserver le caractère d'ensemble du village en appliquant les préceptes d'unité et d'intégration à tout le bâti et non seulement aux éléments les plus marquants et les plus typiques.
- Le respect des règles de volumétrie, des principes d'équilibre dans la création des ouvertures, ainsi que le choix de l'orientation des façades sont une orientation majeure du P.A.D.D.



**Le patrimoine de ROUHLING n'existe pas au travers d'une série d'éléments remarquables.**

**L'unité du lieu, l'inscription du village dans le temps et l'histoire se jouent dans le respect du site et la valorisation d'une somme de petits éléments qui ensemble donnent la tonalité du village.**

**Des jardins ouvriers fortement investis**



**Les immeubles d'habitat collectif des années 1960**



**La diversité des architectures et des styles de bâti doit trouver son unité par un choix judicieux d'alignement du bâti et d'orientation des faitages.**

**L'habitat individuel récent**



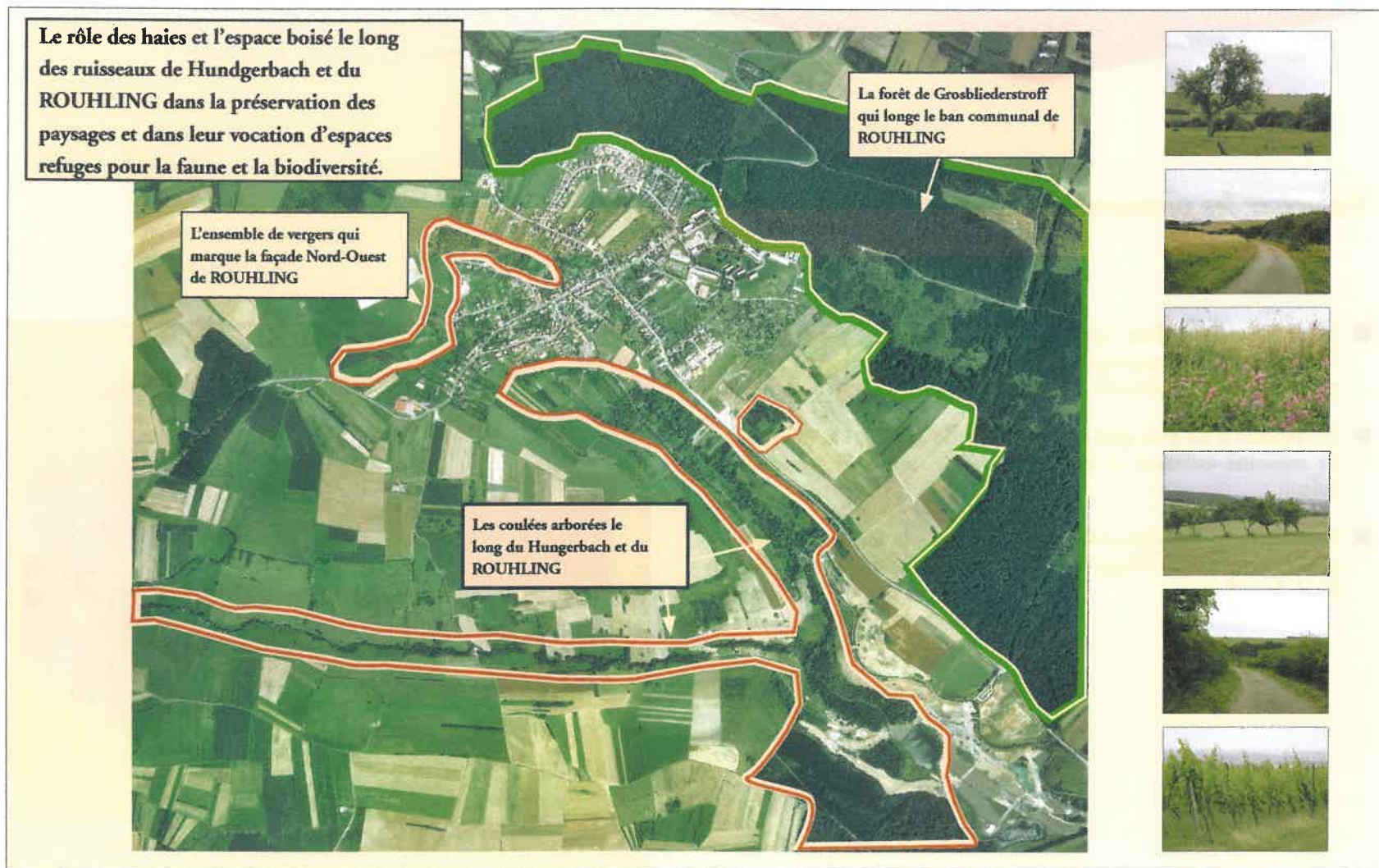
**Un bâti traditionnel en voie de réhabilitation**



Orientation n°11

*Garantir la protection et la reconquête de la qualité des espaces ouverts et de la biodiversité*

- La qualité des espaces ouverts, tant d'un point de vue paysager qu'environnemental implique une diversité de pratique et d'usage du sol.
- Le développement des champs de culture ont affaibli cette diversité, mais le maintien d'un ensemble de prairies et de vergers est aujourd'hui le garant d'un équilibre qu'il convient de préserver.
- La valorisation des vergers et des haies sont au coeur de l'ambition de protection et de reconquête de la qualité des espaces ouverts et de la biodiversité.
- La valorisation des ruisseaux et de leurs berges comme espaces de biodiversité et de promenade est un objectif de valorisation paysagère de ROUHLING qui s'inscrit en complément de la relation au grand paysage par la valorisation d'une ambiance plus «intime».

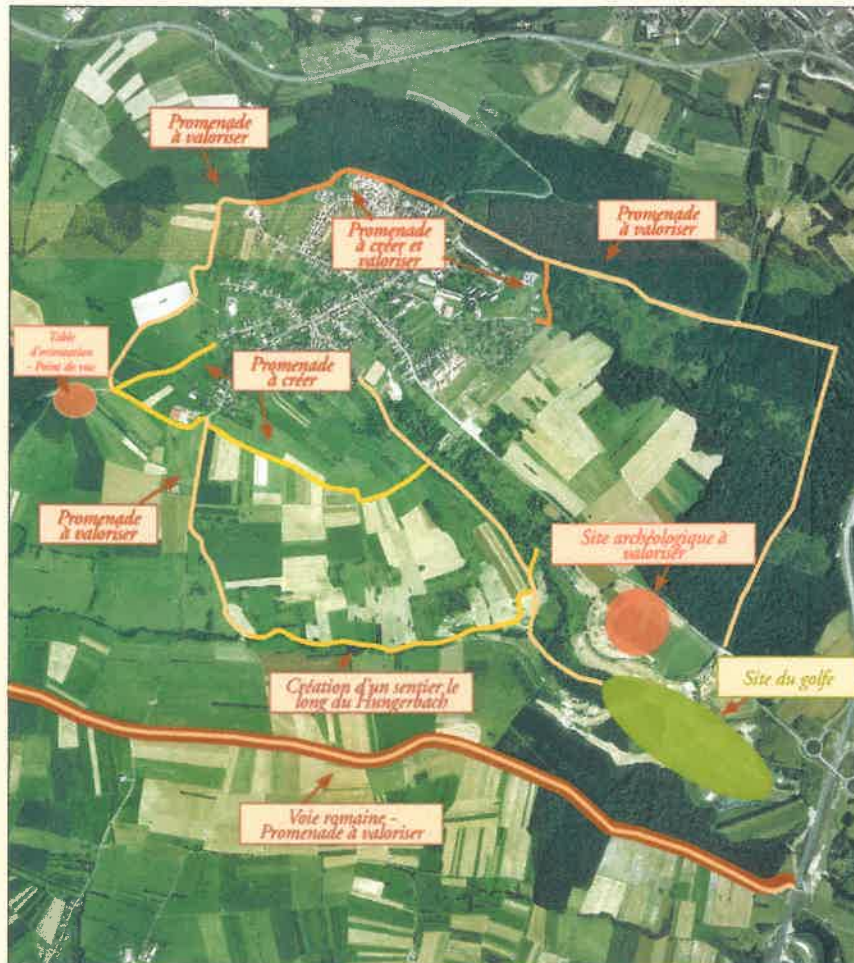


Orientation n°12

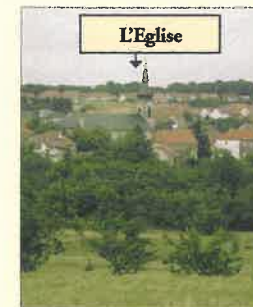
*Valoriser les promenades autour du village*

- La valorisation d'un système de promenade pour favoriser l'appropriation du paysage par les habitants est un objectif essentiel pour conforter l'agrément de vie à ROUHLING.
- La création d'un plan global de promenade implique la valorisation de chemins existants et la réalisation de nouveaux tronçons de liaison.
- L'objectif du plan global de promenade est à la fois de valoriser les grandes vues sur le village et d'offrir des ambiances plus intenses en fond de vallon.





La valorisation d'un système de promenade pour favoriser l'appropriation du paysage par les habitants



Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING



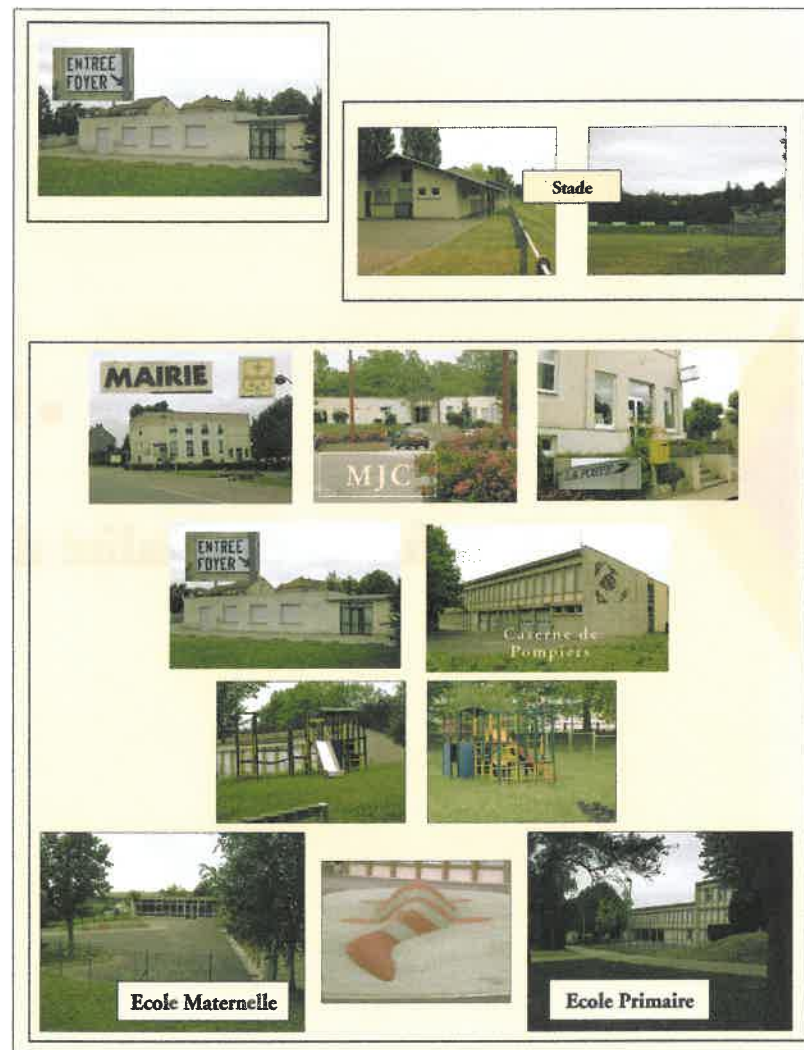
● PARTIE IV ●

**Conforter la qualité des équipements de ROUHLING**

Orientation n°13

*Conforter et valoriser la qualité des équipements et espaces publics de ROUHLING*

- Le niveau d'équipements de ROUHLING est adapté à la taille de la commune. Il implique essentiellement de poursuivre son adaptation et sa revalorisation dans la durée.
- La création d'un véritable service périscolaire et de petite-enfance s'impose comme un objectif à concrétiser à court et moyen terme.
- L'affirmation physique de l'espace de centralité organisé autour de la Mairie implique la création d'une véritable Place de Village.



**Un regroupement opportun des équipements, à conforter**



**Une hypothèse de création d'une place de la Mairie**



Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING



● PARTIE V ●

**Renforcer et pérenniser le dynamisme économique  
de ROUHLING**

Orientation n°14

*Conforter le «Site d'Activité Economique» communal*

- Le dynamisme économique des territoires ne se joue pas à l'échelle micro-locale. Pour ROUHLING l'échelle de base est celle de l'intercommunalité de l'agglomération de Sarreguemines et plus largement celle de zone d'influence de Sarrbrücken.
- Dans ce contexte, il importe cependant que ROUHLING puisse conforter et dynamiser le tissu économique communal.
- La création récente d'une zone d'environ 5 hectares au Sud Est du village est une solution qu'il importe de conforter et de valoriser simultanément au soutien à l'appareil commercial de ROUHLING.

*Le renforcement du tissu économique communal*



**Un tissu commercial à valoriser**



**Une zone artisanale pour renforcer et diversifier le tissu économique de la commune**



Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING



● PARTIE VI ●

**Pérenniser le rôle de l'agriculture  
pour conforter le caractère rural de ROUHLING**

Orientation n°15

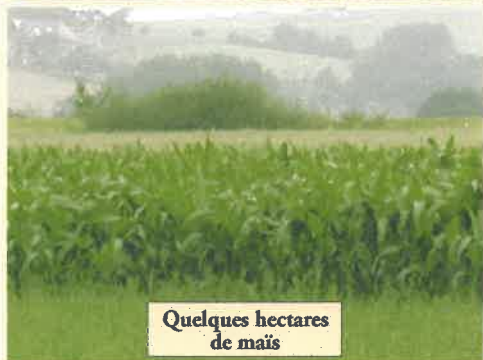
*La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme de l'agriculture.*

- L'ambition de valorisation des espaces agricoles de ROUHLING implique une protection des espaces voués à l'agriculture notamment par la préservation des possibilités d'extension et d'évolution des exploitations.
- Pour que le développement et l'adaptation des exploitations soient en phase avec l'apport historique de la profession agricole à la qualité des paysages, le P.A.D.D. prévoit une intégration paysagère et architecturale du bâti des exploitations. Il faut donc allier les besoins techniques, une facilitation du travail et une nécessité d'intégration paysagère selon plusieurs angles de vues.

*Pérenniser la dimension agricole du village,  
une orientation stratégique pour le caractère  
et l'harmonie paysagère de ROUHLING*



23 hectares de culture dominés par le blé et ses tonalités dorées



Quelques hectares de maïs



50 hectares de surface en herbe : un rôle majeur dans l'activité agricole de

*L'enjeu de maintenir le place prédominante  
des espaces dédiés à l'élevage*

Plan Local d'Urbanisme de ROUHLING