

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROUHLING

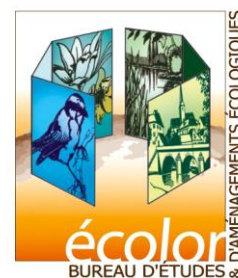
MODIFICATION N°2

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08/08/2005

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/12/2016 approuvant la modification n°1

Dossier annexé à la DCM du 02 Mars 2022 approuvant la modification n°2

M. Jean-Luc EBERHART, le Maire



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre 1.	Zone UA	8
Chapitre 2.	Zone UB	15
Chapitre 3.	Zone UC	22
Chapitre 4.	Zone UE	26
Chapitre 5.	Zone UL	30
Chapitre 6.	Zone UP	34
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	38
	Zone AU	39
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	45
	Zone A	46
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	51
Chapitre 1.	Zone N	52
Chapitre 2.	Zone NL	57
Chapitre 3.	Zone NJ	60
ANNEXES		63
	Normes minimales de stationnement	64
	Code civil	65

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROUHLING, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2 - Rapport du règlement aux autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - Division du territoire en zones

Selon l'article R123-4, du Code de l'Urbanisme, "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières".

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
- la zone UA ;
 - la zone UB ;
 - la zone UC ;
 - la zone UE ;
 - la zone UL ;
 - la zone UP ;
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
- la zone AU, comprenant un sous-secteur Aur ;
 - la zone AUE ;
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
- la zone A ;
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
- la zone N, comprenant les sous-secteurs No et Nf ;
 - la zone NL ;
 - la zone NJ ;

4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - Emplacements réservés

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans les emplacements réservés (mentionnés à l'article L151-41) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme.

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Zone UA

La zone UA couvre le noyau historique de ROUHLING. Cette zone est caractérisée par un bâti dense. La préservation de la forme urbaine et de la qualité architecturale du secteur sont au cœur de l'objectif d'aménagement de la zone UA.

La zone UA comprend un sous-secteur UA1 qui sert de périmètre de protection des cimetières.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées d'élevage
- 1.2 La création d'Les exploitations agricoles d'élevage.
- 1.3 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une emprise au sol supérieure à 600 mètres carrés.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 La création d'étangs.

Pour le secteur UA1 :

- 1.7 Seules sont autorisées les constructions ou aménagements liés à l'activité funéraire ou d'un cimetière.

UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature – qu'ils comportent ou non des installations classées – à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 2.3 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.4 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voirie publique sont limitées :
 - Pour une parcelle en angle de rue, à un accès maximum par voie,
 - Pour une parcelle desservie par une seule voie, à un accès par tranche entamée de 15 mètres de façade.

La largeur maximale d'un accès est de 4 mètres.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
La largeur de chaussée des voies à double sens ne peut pas être inférieure à 4,50 mètres.

UA-4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

UA-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UA-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf indication particulière sur le règlement graphique (ZIOF), l'implantation des constructions principales respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contigües ; en cas de retrait différent de la nouvelle construction, l'implantation pourra respecter un retrait compris entre les façades avant et arrière de la maison voisine la plus proche de la voie.
- 6.2 La création d'un nouveau bâtiment annexe peut être implanté avec un recul libre de choix (sous réserve du respect des articles UA 7, si un premier bâtiment d'une emprise au sol supérieure à 80 mètres carrés est déjà implanté sur la parcelle et respecte les prescriptions de l'article UA 6.1.

UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.
- 7.2 Si la construction ne jouxte pas une limite, le recul minimum du mur par rapport à la limite séparative est de 3 mètres.

UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

UA-9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à un maximum de 50% de la superficie du terrain en cas d'extension.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

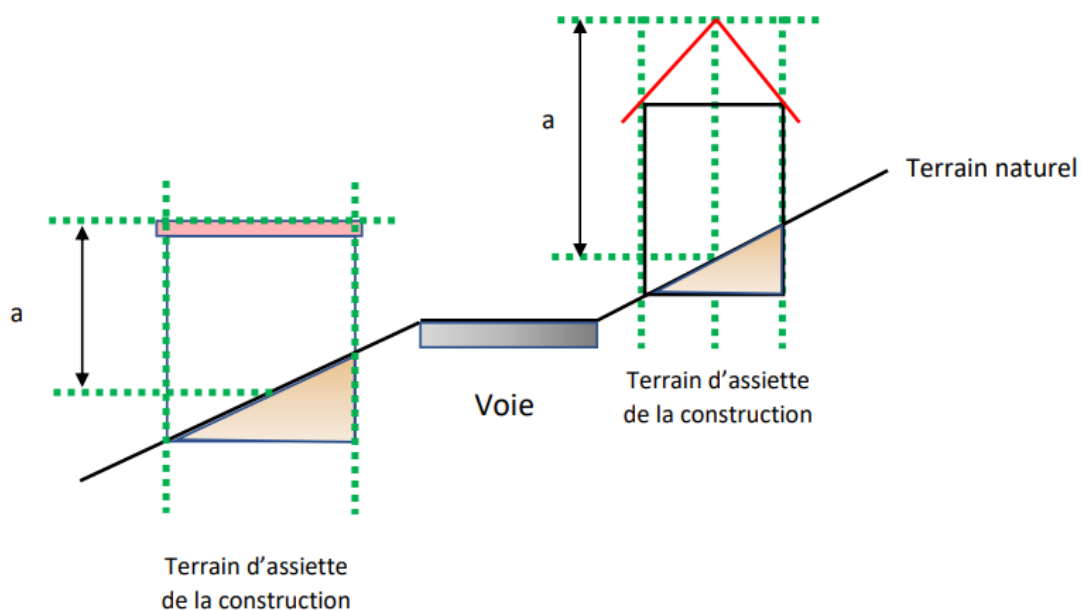
UA-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur d'une construction est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions (a sur le schéma ci-dessous) est mesurée par rapport au niveau du terrain avant tout remaniement. Elle est calculée par différence entre :

- le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction,
- et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère)

Cas d'un terrain en pente



a = nombre de mètres dans le règlement

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

UA-11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

Matériaux :

11.1.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les enduits à base de chaux et sables locaux à finition lisse sont préconisés.

Les revêtements de façade et les teintes de ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

11.1.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures principales des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°. Les toitures deux pans sont exigées sauf impératif lié à l'environnement immédiat.

11.2.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) seront autorisées.

11.2.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics ou d'intérêt général.
- Pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 250m².

11.2.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.3.2 Les clôtures doivent être constituées :

a) en façade de rue :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre,
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale pour l'ensemble de 1,80 mètre.

b) en limite séparative :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'un maximum de 2 mètres.
- soit d'un grillage, de grilles ou palissades d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur maximale pour l'ensemble de 2 mètres.

11.3.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visible du domaine public : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.5 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UA-12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre minimal de 1,5 aire de stationnement par logement, arrondi à l'entier supérieur. Les garages clos, intégrés au volume de l'habitation, ne sont pas comptabilisés pour répondre à cette règle.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessus peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UA-13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

Pour les haies périphériques, l'utilisation de plantations caduques est préconisée, les haies et thuyas et de conifères devraient être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes (voir règles d'implantation issues du code civil en annexe).

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Chapitre 2. Zone UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées d'élevage
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une emprise au sol supérieure à 600 mètres carrés.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 La création d'étangs.

UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature – qu'ils comportent ou non des installations classées – à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 2.3 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voirie publique sont limitées :

- Pour une parcelle en angle de rue, à un accès maximum par voie,
- Pour une parcelle desservie par une seule voie, à un accès par tranche entamée de 15 mètres de façade.

La largeur maximale d'un accès est de 4 mètres.

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

La largeur de chaussée des voies à double sens ne peut pas être inférieure à 4,50 mètres.

UB-4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

UB-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions d'habitation respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contigües ; en cas de retrait différent de la nouvelle construction, l'implantation pourra respecter un retrait compris entre les façades avant et arrière de la maison voisine la plus proche de la voie.
- 6.2 La création d'un nouveau bâtiment annexe peut être implanté avec un recul libre de choix (sous réserve du respect des articles UB 7, si un premier bâtiment d'une emprise au sol supérieure à 80 mètres carrés est déjà implanté sur la parcelle et respecte les prescriptions de l'article UB 6.1.

UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.
- 7.2 Si la construction ne jouxte pas une limite, le recul minimum du mur par rapport à la limite séparative est de 3 mètres.

UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

UB-9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à un maximum de 50% de la superficie du terrain en cas d'extension.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

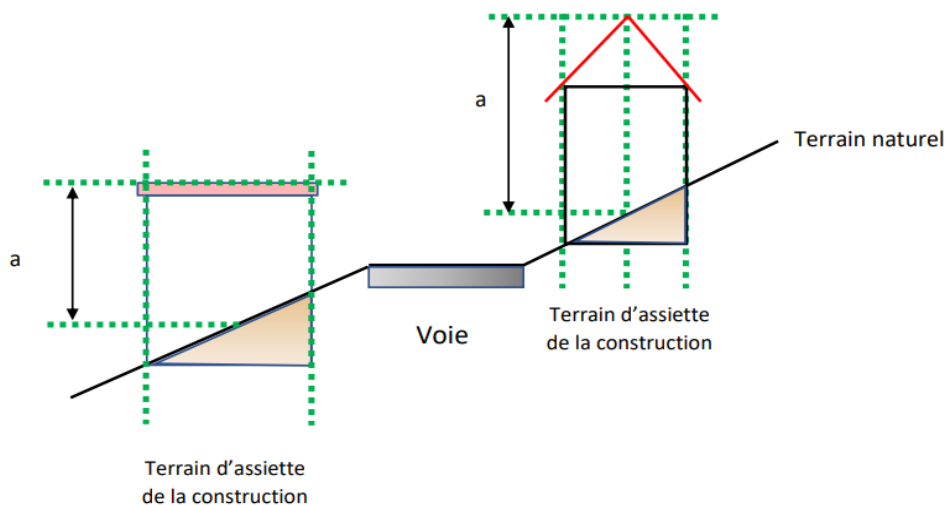
UB-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur d'une construction est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions (a sur le schéma ci-dessous) est mesurée par rapport au niveau du terrain avant tout remaniement. Elle est calculée par différence entre :

- le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction,
- et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère)

Cas d'un terrain en pente



a = nombre de mètres dans le règlement

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

UB-11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les enduits à base de chaux et sables locaux à finition lisse sont préconisés.

Les revêtements de façade et les teintes de ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures principales des constructions doivent avoir une pente maximale de 45.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) seront autorisées.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

a) en façade de rue :

- doit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur maximale pour l'ensemble de 1,80 mètre.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

b) en limite séparative :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'un maximum de 2 mètres,
- soit d'un grillage, de grilles ou palissades d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur maximale pour l'ensemble de 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Antennes paraboliques :

Sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UB-12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre minimal de 1,5 aire de stationnement est exigé par logement, arrondi à l'entier supérieur. Les garages clos, intégrés au volume de l'habitation, ne sont pas comptabilisés pour répondre à cette règle.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessus peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB-13 :Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

Pour les haies périphériques, l'utilisation de plantations caduques est préconisée, les haies et thuyas et de conifères devraient être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes (voir règles d'implantation issues du code civil en annexe).

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 :Coefficient d'occupation du sol

Néant

Chapitre 3. Zone UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat collectif, dans un cadre paysager de qualité. L'habitat individuel est proscrit dans cette zone. Il existe également dans cette zone des équipements publics nécessaires à la vitalité de la commune de Rouhling, tels que l'école.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle ouverte à la mixité des fonctions (habitat-commerce-services aux habitants) et des usages constituent un objectif d'aménagement pour la zone UC.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées d'élevage.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une emprise au sol supérieure à 900 mètres carrés.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes hors abris ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 La création et l'extension d'étangs.

UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature – qu'ils comportent ou non des installations classées – à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC-3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

UC-4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur après études des sols.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements doivent être réalisés en souterrain.

UC-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies.

UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

UC-9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires,
 - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habilité,
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics ou d'intérêt général.

UC-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale d'une construction est limitée à 15 mètres.
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est préconisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

UC-11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les enduits à base de chaux et sables locaux à finition lisse sont préconisés.
- 11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures principales des constructions doivent avoir une pente maximale de 45°.

11.3.2 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.5 Antennes paraboliques :

Sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UC-12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UC-13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Chapitre 4. Zone UE

La zone UE couvre les sites d'activités économiques de ROUHLING qui assurent la vitalité et le dynamisme local.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'activité économique, commerciales, et artisanale ou d'équipements publics sont autorisées à condition que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2 Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt collectif.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UE-4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur après études des sols.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de toute autre dispositif adapté.

UE-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques.

UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UE-9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

UE-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à un maximum de 15 mètres. Cette hauteur ne s'applique pas pour les silos et cheminées ou pour un sous-secteur réduit d'un bâtiment si la mise en œuvre d'un process de production l'oblige.

UE-11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes de ravalement extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- 11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats ou terrasse sont autorisés.

- 11.4 Clôtures :

Elles doivent être végétalisées, de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

UE-12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, l'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UE-13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Chapitre 5. Zone UL

La zone UL comprend les sites de loisirs et de sports de la commune de ROUHLING.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

UL-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à condition d'avoir une destination d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique (y compris d'hébergement) ou de services,
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

UL-4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UL-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UL-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à l'alignement des voies publiques de 2 mètres.

UL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent avoir un recul minimum du mur par rapport à la limite séparative de 3 mètres.

UL-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL-9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UL-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 15 mètres. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peut être reconnus comme tels.

UL-11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de ROUHLING.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes de ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- 11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UL-12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas d'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UL-13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Chapitre 6. Zone UP

La zone UP comprend les sites destinés à accueillir des équipements publics sur le ban de la commune de ROUHLING.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UP-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UP2.

UP-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements publics ou de services du type maisons d'accueil pour personnes âgées ou handicapées, auberge de jeunesse...
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UP-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

UP-4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UP-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UP-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à l'alignement des voies publiques de 4 mètres.

UP-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent avoir un recul minimum du mur par rapport à la limite séparative de 3 mètres.

UP-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UP-9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UP-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 15 mètres. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peut être reconnus comme tels.

UP-11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de ROUHLING.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes de ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- 11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UP-12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas d'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UP-13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UP-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

**Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE A URBANISER**

Zone AU

La zone AU est à vocation essentiellement résidentielle, d'habitat, destinée à être urbanisée dans le futur. Elle peut accueillir également des équipements publics.

La zone AU comprend un sous-secteur AUr (secteur en réserve pour une urbanisation à moyen ou long terme). Ce sous-secteur AUr ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du présent P.L.U. Les modalités techniques réglementaires d'urbanisation de ce sous-secteur sont celles du secteur AU.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.
 - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U., ...
 - que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- 2.2 Les équipements collectifs et commerce de proximité.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 L'édification et la transformation de clôtures

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU-3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voirie publique sont limitées :

- Pour une parcelle en angle de rue, à un accès maximum par voie,
- Pour une parcelle desservie par une seule voie, à un accès par tranche entamée de 15 mètres de façade.

La largeur maximale d'un accès est de 4 mètres.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur de chaussée des voies à double sens ne peut pas être inférieure à 4,50 mètres.

AU-4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AU-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale de la construction doit être à au moins 5 mètres de la voirie d'accès. Les autres façades devront être à au moins 3 mètres d'une autre voirie si cette dernière ne permet pas l'accès d'un véhicule à la parcelle d'implantation de la construction.

AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.
- 7.2 Si la construction ne jouxte pas une limite, le recul minimum du mur par rapport à la limite séparative est de 3 mètres.

AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

AU-9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

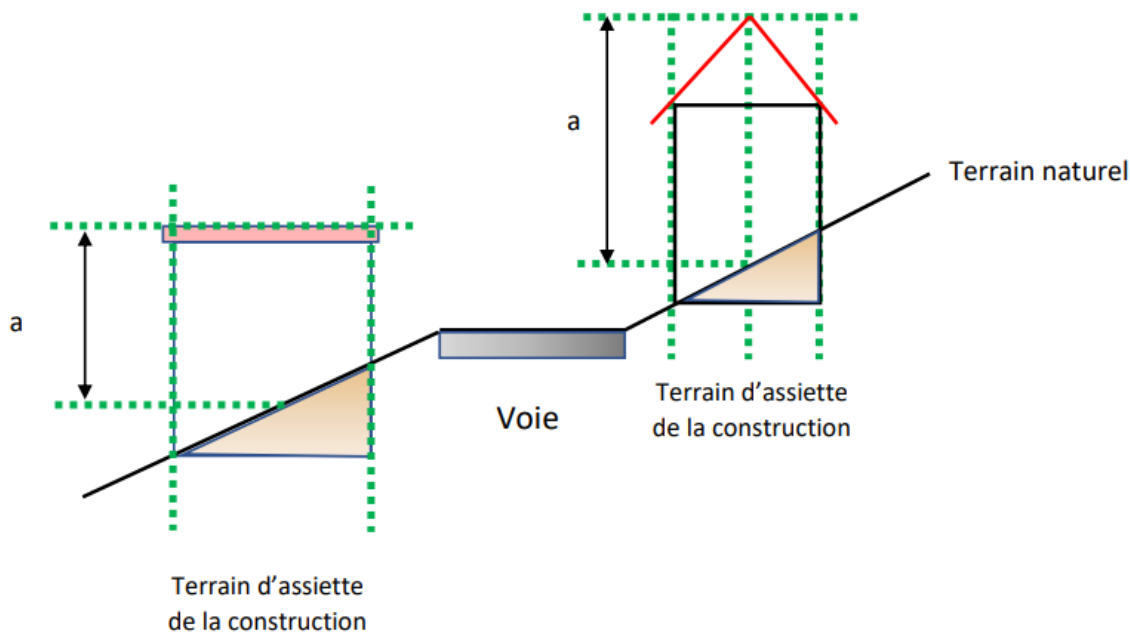
AU-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur d'une construction est limitée à
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions (a sur le schéma ci-dessous) est mesurée par rapport au niveau du terrain avant tout remaniement. Elle est calculée par différence entre :

- le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction,
- et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère)

Cas d'un terrain en pente



a = nombre de mètres dans le règlement

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

- 10.2 La hauteur des remblais autour des constructions ne devra pas dépasser 1,5 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain.

AU-11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, et des murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. La couleur blanche est proscrite.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les enduits à base de chaux et sables locaux à finition lisse sont préconisés.

La majeure partie de la surface des façades sera revêtue avec un matériau de couleur claire.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures principales des constructions doivent avoir une pente maximale de 45°.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) seront autorisées.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

a) en façade sur rue :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur maximale pour l'ensemble de 1,80 mètre.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

b) en limite séparative :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'un maximum de 2 mètres.
- soit d'un grillage, de grilles ou palissades d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur maximale pour l'ensemble de 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

AU-12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre minimal de 1,5 aire de stationnement par logement, arrondi à l'entier supérieur.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis le voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

AU-13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

Pour les haies périphériques, l'utilisation de plantations caduques est préconisée, les haies et thuyas et de conifères devraient être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes (voir règles d'implantation issues du code civil en annexe).

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Titre IV **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AGRICOLE**

Zone A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

Il comprend un sous-secteur AT dans lequel peut être développé un projet d'accueil touristique à la campagne.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole.
- 2.2 L'aménagement et l'extension des constructions d'habitations à condition que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à une exploitation agricole ;
- 2.3 L'adjonction à une construction d'habitation, d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, à condition que celui-ci ne présente pas plus d'un niveau, n'excède pas 60 m² de surface de plancher et soit implanté à moins de 50 mètres du bâtiment principal ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à une exploitation agricole ;
- 2.4 Les constructions de petits bâtiments dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, annexes d'une habitation implantée en zone U et qui font partie de la même unité foncière que l'habitation.
- 2.5 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipement d'intérêt public.

- 2.7 Les aires de stockage de bois sont admises.
- 2.8 La réalisation de vergers collectifs et toutes les constructions afférentes.
- 2.9 La création de constructions directement liées à l'exploitation agricole qui favorise le développement du tourisme vert telles que les gîtes-ruraux ou fermes auberges.

Dans le secteur AT

- 2.10 La création d'un camping ;
- 2.11 L'implantation de constructions ou d'habitations légères de loisirs à condition de s'inscrire dans le périmètre d'un camping ;

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 10 mètres en tenant compte des fossés et des accotements.

A-4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques particulières et sont à la charge de celui qui demande ces branchements jusqu'au point de raccordement du réseau existant.

A-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie. Cette distance est portée à 50 mètres pour une voirie départementale.

Dans le secteur AT, le recul par rapport à la route départementale est au minimum de 15 mètres.

A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

A-9 : Emprise au sol

Dans la zone AT, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 0,3 ha.

A-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à 12 mètres.
Dans le secteur AT, cette hauteur est limitée à 6 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est préconisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

A-11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente maximale de 45°.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures et façades).

11.6 Les citernes à gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

A-12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement.

A-13 : Espaces libres et plantations

Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Titre V **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE NATURELLE**

Chapitre 1. Zone N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de ROUHLING.

La zone N comprend trois sous-secteurs : No, Nf et Noa:

- Le secteur NF couvre les espaces boisés.
- Le secteur No, quant à lui, comprend les espaces naturels jouxtant ROUHLING et dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village dans son site.
- Le secteur Noa correspond au secteur situé aux abords des bâtiments collectifs du n°1 au n°5 « Résidence Pasteur » où les constructions et aménagements nécessaires pour la mise en accessibilité des bâtiments existants sont autorisés.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs :

- 2.1 Les constructions liées à une activité agro-écologique qui permet le développement de cultures durables et de leur promotion à condition d'être de taille limitée à **5%** de la surface du projet;
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 L'édification et la transformation de clôtures

En secteur Nf uniquement :

- 2.5 Les aires de stockage de bois sont admises.
- 2.6 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.

En secteur NO uniquement :

- 2.7 Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à assurer l'accessibilité d'un terrain situé en zone urbaine ou à urbaniser

En secteur NOa uniquement :

- 2.8 Les extensions des bâtiments existants, d'une superficie cumulée maximale, d'emprise au sol, de 150 m².
- 2.9 Les aménagements (voiries, aires de stationnement, ...) nécessaires à la mise en accessibilité des bâtiments existants.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**N-3 : Accès et voirie****3.1 Accès :**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

N-4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

- 4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain et sont à la charge de celui qui demande ces branchements jusqu'au point de raccordement du réseau existant.

N-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie. Cette distance est portée à 50 mètres pour une voirie départementale.

N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

N-9 : Emprise au sol

En secteur NOa uniquement :

- 9.1 Les extensions des bâtiments existants, d'une superficie cumulée maximale, d'emprise au sol, de 150 m².

N-10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur N, No et Nf

La hauteur d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

En secteur Noa

La hauteur des constructions autorisées, ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre maximum, la hauteur hors tout, du bâtiment existant.

N-11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures existantes en pierre doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures et façades).

11.6 Les citernes à gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

N-12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En secteur Noa

Les aires de stationnement seront non closes et non couvertes et en matériaux perméables.

N-13 : Espaces libres et plantations

Les plantations d'arbres sont préconisées, notamment les vergers, les grands sujets isolés et les alignements d'arbres le long des chemins.

Les plantations de haies périphériques doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Chapitre 2. Zone NL

Il s'agit de valoriser et de favoriser la pérennité du projet d'aménagement d'un terrain de golf essentiellement situé sur la commune de Sarreguemines. Cette zone permettra d'améliorer et de conforter le parcours du golf dans un esprit d'aménagement paysager optimal.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

NL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article NL2.
- 1.2 Toutes constructions à usage d'habitation sont strictement interdites.

NL-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Tous les aménagements paysagers et naturels nécessaires à la réalisation d'un parcours de golf : mise en place de green, réalisation de bunker et aménagement d'obstacles en eau.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NL-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

NL-4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

NL-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

NL-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie. Cette distance est portée à 50 mètres pour une voirie départementale.

NL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

NL-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

NL-9 : Emprise au sol

Néant

NL-10 : Hauteur maximale des constructions

Néant

NL-11 : Aspect extérieur

Néant

NL-12 : Stationnement

Néant

NL-13 : Espaces libres et plantations

La réalisation du parcours de golf devra respecter l'identité naturelle de la commune de ROUHLING.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NL-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

Chapitre 3. Zone NJ

Il s'agit de valoriser les jardins familiaux et collectifs de ROUHLING.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

NJ-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article NJ 2.
- 1.2 Toutes constructions à usage d'habitation sont strictement interdites.

NJ-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les abris de jardins de conception simple d'une emprise au sol maximum de 30 m².
- 2.2 Les ouvrages techniques liés à l'activité de jardinage.
- 2.3 L'édification et la transformation de clôtures

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NJ-3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

NJ-4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

NJ-5 : Caractéristiques des terrains

Néant

NJ-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à l'alignement des voies publiques de 2 mètres.

NJ-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative ou s'en écarter d'au moins 1 mètre.

NJ-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

NJ-9 : Emprise au sol

Néant

NJ-10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ont une hauteur maximale de 4,50 mètres.

NJ-11 : Aspect extérieur

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

NJ-12 : Stationnement

Néant

NJ-13 : Espaces libres et plantations

La réalisation des jardins collectifs devra respecter l'identité naturelle de la commune de ROUHLING.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NJ-14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

ANNEXES

Normes minimales de stationnement

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,2 emplacement par logement de 2 à 3 pièces,
- 1,4 emplacement par logement de 4 et 5 pièces,
- 1,6 emplacement par logement de 6 pièces et plus.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

1,5 emplacement pour 10 sièges.

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher

Etablissement hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignements :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement,
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc de stationnement public ou privé).

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

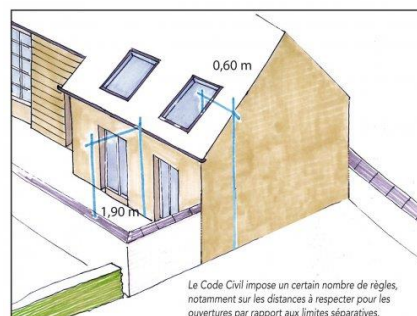
Code civil

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

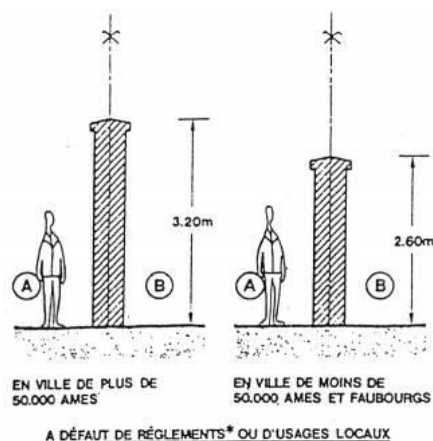


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.

