

Département de la Moselle
Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville

COMMUNE DE KUNTZIG

**Arrêté municipal portant
Règlement Municipal des Constructions**

En Alsace-Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions habilite le maire, à prendre par arrêté, des dispositions réglementant la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène ainsi que dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions.

Date de référence : 31 mars 2017

Le maire de KUNTZIG

VU la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la Police du Bâtiment

VU l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental,

VU le Code de l'Urbanisme

VU l'avis du conseil municipal du 31 mars 2017,

Arrête :

PREAMBULE

Pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme, les constructions sont autorisées dans la PAU (Partie Actuellement Urbanisée). Celle-ci est définie par les services de l'Etat. **Le plan en annexe délimite des secteurs pour lesquels sont édictés des prescriptions liées à la construction. Ils ne définissent pas la Partie Actuellement Urbanisée.**

6 secteurs ont été définis :

- Le secteur 1 correspond au centre ancien
- Le secteur 2 correspond à l'habitat diffus
- Le secteur 3 correspond aux extensions réalisées depuis 2000
- Le secteur 4 correspond à la cité SNCF
- Le secteur 5 correspond aux zones d'activités industrielles
- Le secteur 6 correspond à la ZAC des Passereaux

**ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdits

1.1 Pour les secteurs 1, 2, 3, 4 et 6

- Les constructions destinées
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole

**ARTICLE 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.1 Pour les secteurs 1, 2, 3, 4, et 6

- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère du secteur (Bruits, trépidations, odeurs,...)

2.2 Pour le secteur 2

- A moins de 35 mètres des cimetières, les constructions sont autorisées à condition qu'elles ne comportent pas de constructions en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

2.5 Pour le secteur 5

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur.

2.6 Pour le secteur 6

- Les activités de professions libérales, commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère principal du secteur.

- Les affouillements et exhaussements du sol et les aires de stationnements à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur
- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles ne dépassent pas 1 niveau et 2 accès carrossables maximum.

**ARTICLE 3 :
ACCES ET VOIRIE**

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**ARTICLE 4 :
DESERTE PAR LES RESEAUX**

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 5 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article R111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

5.1 Dans les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, et 6

- Les extensions ou transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot

5.2 Dans le secteur 1 :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions ne peuvent pas s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches

5.3 Dans le secteur 2 :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches
- S'il n'existe pas d'alignement de référence (pas de constructions voisines), l'intégralité de la façade sur rue doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres, mesurés à partir du domaine public et/ou de la voirie du lotissement

5.4 Dans le secteur 3 :

- L'intégralité de la façade sur rue de la construction projetée doit se situer au-delà de 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise du domaine public et/ou de la voirie du lotissement et à 10 mètres minimum de l'emprise de la RD 118A.

5.5 Dans le secteur 4 :

- L'intégralité de la façade sur rue de la construction projetée doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres, mesurés à partir du domaine public et/ou de la voirie du lotissement
- Le recul minimum de 5m est mesuré du domaine public au point le plus proche de la façade principale et le recul maximum de 20m est mesuré de l'alignement au point le plus éloigné de la façade principale.

5.6 Dans le secteur 5 :

- L'intégralité de la façade sur rue des constructions et installations ou de leurs extensions doit être implantée au-delà de 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise du domaine public et/ou de la voirie du lotissement.

5.7 Dans le secteur 6 :

Sauf dispositions contraires figurant au plan graphique de la ZAC, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être comprise dans une bande de 5 à 10 mètres, comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile. Pour les secteurs à voirie tertiaire (au niveau de la rue des mésanges et de la rue des chardonnerets), la façade principale pourra être implantée à 4 mètres à l'exception des espaces dédiés aux emplacements des véhicules où le recul minimum sera de 5 mètres.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions ceinturant l'espace public "place de la Fontaine" où une règle architecturale particulière impose que le linéaire de façades des constructions se cale sur la ligne d'appui comme définie au plan de la ZAC. Sur la partie RDC de l'opération, un recul de la porte de garage est autorisé afin de libérer sur la partie privative à l'avant une place de stationnement en plus du garage.

- Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, balcons, (oriels), les débords de toiture, les auvents.

ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article *R111-17

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article *R111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6.1 Dans les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, et 6

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les extensions ou transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

6.2 Dans le secteur 1

- Sur une profondeur de 20m à partir de l'alignement du domaine public et/ou de la voirie de lotissement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10m, l'implantation sur une seule des deux limites latérales est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Au delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement du domaine public et/ou de la voirie de lotissement, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3m.
- L'implantation en limite est possible pour les annexes et dépendances

6.3 Dans le secteur 2

- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, le bâtiment devra être implanté sur le pignon de la construction voisine si elle existe.

6.4 Dans le secteur 4

- L'implantation de la façade principale doit être perpendiculaire aux limites séparatives
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, le bâtiment devra être implanté sur le pignon de la construction voisine si elle existe.

ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article R111-15

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

7.1 Dans les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, 6 :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

7.2 Dans les secteurs 1 et 3

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

7.3 Dans les secteurs 2 et 4

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas pour les annexes (garages et abris de jardins)

7.4 Dans le secteur 5

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

7.5 Dans le secteur 6

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

- Cette règle ne s'applique pas pour les annexes (garages et abris de jardins)

ARTICLE 8 :
EMPRISE AU SOL

8.1 Dans les secteurs 1, 2, 3, 4 :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

8.2 Dans le secteur 1

- L'emprise au sol des garages est limitée à 25m² par logement, extensions comprises.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m² par logement, extensions comprises.

8.3 Dans les secteurs 2 et 3

- L'emprise au sol maximale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des garages est limitée à 25m² par logement, extensions comprises.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m² par logement, extensions comprises.

8.4 Dans le secteur 4

- L'emprise au sol maximale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 9 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, 6 :

- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

9.2 Dans le secteur 1

- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- La hauteur maximale des constructions principales projetées est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, la hauteur maximale des constructions nouvelles doit être réalisée en harmonie avec l'existant. Elle ne peut être supérieure ou inférieure de plus de 1m de la hauteur à l'égout de la construction voisine la plus élevée.

9.3 Dans le secteur 2

- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

- La hauteur maximale des constructions principales projetées est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

9.4 Dans le secteur 3

- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- La hauteur maximale des constructions principales projetées est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

9.5 Dans le secteur 4

- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- La hauteur maximale des constructions principales projetées est fixée à 4 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

9.6 Dans le secteur 5

- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- La hauteur maximale des constructions principales projetées est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- La hauteur hors tout de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres.

9.7 Dans le secteur 6

- Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol. Ces affouillements ou exhaussements sont limités à plus ou moins 70 cm. La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de toiture du bâtiment construit.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'implantation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction
- La hauteur maximale des constructions principales projetées est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. Les constructions ne devront pas excéder 2 niveaux plus combles (R+2+C). Le long de la rue des rouges-gorges et de la rue des chardonnerets, la hauteur des constructions principales projetées est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture. Les constructions ne devront pas excéder 1 niveau plus combles (R+1+C).

**ARTICLE 10 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

10.1 Dans les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, 6 :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs dimensions, par les matériaux utilisés ou par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2 Dans le secteur 1

Toitures et volumes :

- Les toitures seront à 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue.
- Pour les annexes (garages et abris de jardins), les toitures à un pan sont autorisées
- Les pentes de toitures seront comprises entre 25 et 35°.

Matériaux et coloration

Couverture

- La couverture sera obligatoirement en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge ou tons voisins rappelant les couleurs de la tuile traditionnelle lorraine (rouge, ocre rouge ou rouge flammée)
- La couverture des annexes et des extensions devra être de même type que la couverture de la construction principale.

Coloration de façade

- En façade, le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits. De même, les couleurs vives sont proscrites.
- Les modénatures ne pourront pas être mises en peinture.

Façades et percements :

- Les fenêtres des pièces principales devront être plus hautes que larges.
- Les modénatures et encadrements existants devront être conservés.
- Les volets battants devront être conservés.
- Les éléments en bois devront être conservés.

Clôtures :

- Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
 - Sur rue : 1,5m
 - Sur limites séparatives : 2m
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (parpaing de béton, agglomérés, briques creuses,...) est interdit

Antennes :

- L'installation des antennes paraboliques est proscrite en façade
- Les antennes seront peintes et placées en recul, par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant

10.3 Dans le secteur 2

Toiture :

- Les toitures seront à 2 ou 4 pans
- Pour les annexes (garages et abris de jardins) et les extensions, les toitures à un pan sont autorisées
- Les pentes de toitures seront comprises entre 25 et 45°.

Matériaux et coloration

Couverture

- La couverture des annexes et des extensions devra être de même type que la couverture de la construction principale.

Coloration de façade

- En façade, le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits. Les couleurs vives ne sont autorisées en façade que pour les éléments de petite taille (menuiseries, marquises, portiques, supports divers...)

Clôtures :

- Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
 - Sur rue : 1,5 m

- Sur limites séparatives : 2 m

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (parpaing de béton, agglomérés, briques creuses,...) est interdit

Antennes :

- L'installation des antennes paraboliques est proscrite en façade
- Les antennes seront peintes et placées en recul, par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant

10.4 Dans le secteur 3

Clôtures :

- Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
 - Sur rue : 1,2m
 - Sur limites séparatives : 1,5m
- Les clôtures seront composées d'une structure à claire-voie comportant un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas le tiers de la hauteur totale

Antennes :

- Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues du domaine public.
- Les antennes seront peintes et placées en recul, par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant

10.5 Dans le secteur 4

Toiture :

- Les toitures seront à 2 ou 4 pans
- Pour les annexes (garages et abris de jardins) et les extensions, les toitures à un pan sont autorisées
- Les toitures auront une pente minimale de 45°. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes et extensions

Matériaux et coloration

Couverture

- La couverture des annexes et des extensions devra être de même type que la couverture de la construction principale.

Coloration de façade

- En façade, le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits. Les couleurs vives ne sont autorisées en façade que pour les éléments de petite taille (menuiseries, marquises, portiques, supports divers...)
- Les modénatures ne pourront pas être mises en peinture.

Façades et percements :

- Les fenêtres des pièces principales devront être plus hautes que larges.
- Les modénatures et encadrements existants devront être conservés.

Clôtures :

- Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
 - Sur rue : 1,5m
 - Sur limites séparatives : 2m
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (parpaing de béton, agglomérés, briques creuses,...) est interdit.

Antennes :

- L'installation des antennes paraboliques est proscrite en façade
- Les antennes seront peintes et placées en recul, par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant

10.6 Dans le secteur 5

Matériaux et colorations :

- Les couleurs vives sont autorisées pour les éléments de petite taille.

Clôtures :

- Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (parpaing de béton, agglomérés, briques creuses,...) est interdit

10.7 Dans le secteur 6

Toiture :

- Le faitage des toitures sera parallèle à la rue
- La toiture des habitats collectifs et des maisons isolées sera, même en cas de reconstruction, à 2 ou 4 pans.
- La toiture des maisons groupées sera, même en cas de reconstruction, à 2 pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

Façade et percements:

- Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles,...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet

Clôtures :

- Les clôtures éventuelles devront respecter la réglementation de la ZAC des Passeraux en vigueur.

**ARTICLE 11 :
STATIONNEMENT**

Rappel du Code de l'urbanisme, Règlement National d'Urbanisme

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

11.1 Pour les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, 6

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

11.2 Pour le secteur 1

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis dans le tableau ci après :

Destination	Nombre d'emplacements
Logement individuel	2 emplacements par logement
Logement collectif	1 emplacement par logement
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
Commerce	1 emplacement pour 40 m ²
Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
Bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
Artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

11.3 Pour les secteurs 2 et 4

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis dans le tableau ci après :

Destination	Nombre d'emplacements
Logement individuel	3 emplacements par logement
Logement collectif	1 pièce = 1 emplacement 2 ou 3 pièces = 1,4 emplacement 4 ou 5 pièces = 2 emplacements 6 pièces ou plus = 2 emplacements
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Commerce	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

11.4 Pour le secteur 3

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis dans le tableau ci après :

Destination	Nombre d'emplacements
Logement individuel	3 emplacements par logement
Logement collectif	1 pièce = 1 emplacement 2 ou 3 pièces = 1,4 emplacement 4 ou 5 pièces = 2 emplacements 6 pièces ou plus = 2 emplacements Réserve visiteurs : 1 place pour 4 logements
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Commerce	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

11.6 Pour le secteur 5

- Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité

11.7 Pour le secteur 6

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis dans le tableau ci après :

Destination	Nombre d'emplacements
Logement individuel	Maisons en bande : 2 emplacements par logement Maison isolée : 3 emplacements par logement
Logement collectif	Jusqu'au F2 = 1 emplacement F3 ou plus = 2 emplacements
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Commerce	1 emplacement pour 30 m ²
Bureaux, services, professions libérales	1 emplacement pour 30 m ²

Fait à Kuntzig, le 31 mars 2017
Le Maire, Patrick BECKER



