

**Commune de WINTZENHEIM-  
KOCHERSBERG**

**Département du Bas-Rhin**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n°1**

## **4. Règlement**

Pages 14, 25, 26, 45, 46 et 62

---

**Dossier approuvé  
Novembre 2011**

tés avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

## **2. Toitures**

- 2.1. Chacune des constructions nouvelles de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- 2.2. Les toitures principales respecteront celles du bâti traditionnel à deux pans (compris entre 45° et 52°) lorsque la construction est visible de la rue, à l'exception des constructions annexes ou extension telles que abris de jardins, garages, vérandas...dont la pente n'est pas réglementée.
- 2.3. Les toitures plates sont autorisées sur les bâtiments annexes à condition d'être végétalisées, sauf si elles sont équipées de dispositifs d'énergies renouvelables (comme par exemple les panneaux solaires ou photovoltaïques).
- 2.4. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, ou au noir pour les constructions pourvues de tuiles noires, à l'exception des vérandas, des dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergies renouvelables, ces dispositifs étant autorisés, et des toitures-terrasses qui pourront être végétalisées. La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas, les toitures-terrasses et les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

## **3. Ouvertures et ouvrages en saillies**

- 3.1. En façade sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.
- 3.2. En façade sur rue, les ouvrages en saillies tels que les balcons, les perrons et bow-windows (fenêtre ou logette vitrée en saillie sur la façade) sont interdits.

## **4. Clôtures**

- 4.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 4.2. La nature, la hauteur et l'aspect des éventuelles clôtures devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.
- 4.3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut.
- 4.4. La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune.

## **Article 9 UB - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du terrain à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage, soit trois niveaux maximum (R+1+ un comble aménageable compris).
2. La hauteur hors tout des constructions non habitables (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 5 mètres.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

## **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.  
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.  
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.  
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

### **2. Toitures**

- 2.1. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun à l'exception des vérandas et des dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergies renouvelables, ces dispositifs étant autorisés et des toitures-terrasses qui pourront être végétalisées.

La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas, les toitures-terrasses et les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

### **3. Clôtures**

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètres pour les clôtures à claire-voie, y compris le mur-bahut éventuel.

### **4. Antennes paraboliques**

- 4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.
- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **5. Remblais et rez-de-chaussée surélevés**

- 5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).
- 5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **6. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)**

- 6.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 6.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 9 I AU - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 I AU -Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faitage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum.
2. La hauteur hors tout des constructions non habitables (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 5 mètres.

## **Article 11 I AU -Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.  
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.  
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.  
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

### **2. Toitures**

- 2.1. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, ou au noir pour les constructions pourvues de tui-

les noires, à l'exception des vérandas et des dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergies renouvelables, ces dispositifs étant autorisés et des toitures-terrasses qui pourront être végétalisées.

La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas, les toitures-terrasses et les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

### **3. Clôtures**

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètres pour les clôtures à claire-voie, y compris le mur-bahut éventuel.

### **4. Antennes paraboliques**

- 4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.
- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **5. Remblais et rez-de-chaussée surélevés**

- 5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).
- 5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **6. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)**

- 6.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 6.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

- 1.2. La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site de l'exploitation existante et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction.
- 1.3. Le bardage des bâtiments agricoles et des bâtiments non habitables (abris de jardins, à bois, boxes à chevaux et refuges ou abris destinés au bétail...) devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant.

## **2. Toitures**

- 2.1. Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments non habitables (abris à bois, garages, piscines couvertes...), la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas, des constructions à toiture-terrasse, et des serres et des dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergies renouvelables, ces dispositifs étant autorisés. Les toitures-terrasses pourront être végétalisées.

## **3. Clôtures**

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas deux mètres de hauteur.
- 3.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## **4. Remblais**

Les mouvements de terre de type «taupinière» accompagnant les terrasses surélevées devront être limités à une pente maximum de 10%.

## **5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

