

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAA

Rappel :

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 UAA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

1. Les *constructions* et *installations* susceptibles de provoquer des *nuisances* ou susciter des *risques incompatibles avec la vocation résidentielle*.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

Article 2 UAA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 3 UAA à 5 UAA :

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 UAA : Implantations des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, la *construction* d'un *bâtiment* doit se conformer aux *implantations dominantes* des *bâtiments existants* ou reprendre la même implantation que celle du *bâtiment préexistant*, en respectant le caractère patrimonial de la zone.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un *ordonnement de fait* des *bâtiments existants* qui marque le caractère de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute *construction* nouvelle qui s'y insérera.
- 1.3. Les *saillies* sur *façade* surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition de ne pas excéder 0,60 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas :

- 2.1. aux **bâtiments** destinés aux **services publics** qui peuvent être implantés soit à l'**alignement**, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique ;
- 2.2. aux **constructions** et **installations** édifiées à l'arrière d'un **bâtiment existant**. En cas de démolition d'un **bâtiment** situé en premier rang, et sans reconstruction selon l'implantation et la volumétrie initiales, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'un mur de clôture et conforme aux dispositions de l'article 11 UAA ;
- 2.3. aux **constructions** et **installations** de faible emprise nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'**alignement**, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

En outre :

- 2.4. Dans la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'III, les **extensions** des **bâtiments existants** sont interdites sur la **façade** donnant vers le quai.

Article 7 UAA : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales relatives aux constructions de premier rang

- 1.1. Les **constructions** doivent se conformer aux **implantations dominantes** des **bâtiments existants** ou reprendre la même implantation que celle du **bâtiment préexistant**.
- 1.2. L'implantation des **constructions** le long de la limite séparative peut être imposée, lorsque sur l'**unité foncière** voisine il existe un **bâtiment** avec **pignon en attente**.
- 1.3. Un recul équivalent à la **saillie** de la toiture sur le plan de la **façade** latérale peut être imposé afin de respecter la tradition locale du « **Schlupf** ».

2. Dispositions générales relatives aux constructions de second rang

- 2.1. La distance comptée horizontalement de tout **point de la construction** 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 points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Les **constructions** situées en second rang, peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au **niveau moyen du terrain d'assise** de la **construction**, ou lorsque la **construction** peut être accolée à un pignon existant en attente, **sans dépassement dans aucun sens**.
- 2.3. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

- 2.4. En outre, de telles **constructions** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 50 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, situées en second rang et non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**, sans excéder 20 mètres.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ne s'appliquent pas :

- 3.1. aux **bâtiments** destinés aux **services publics** : à moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout **point de la construction** 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 points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3.2. aux **constructions** de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.
- 3.3. aux **constructions** et **installations** nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques, qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.
- 3.4. aux piscines : les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UAA : Implantation des **constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux **bâtiments** non contigus.

Article 9 UAA : Emprise au sol

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UAA : Hauteur maximale des **constructions**

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des **constructions** est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au **niveau moyen de la voie de desserte** existante ou à créer pour les **constructions** implantées en premier rang ;
- par rapport au **niveau moyen du terrain d'assise** de la **construction** pour les **constructions** implantées en second rang.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. La hauteur maximale au faîtage des **constructions** est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.

- 2.3. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, un seul niveau en **attique**, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'**égout de toiture** et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.
- 2.4. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières

En cas de démolition de **bâtiment** constituant un élément du tissu traditionnel caractéristique de la zone, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le **bâtiment** démoli.

Article 11 UAA : Aspect extérieur des constructions

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

La définition volumétrique et architecturale des **façades** et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'**îlot**...

En outre, les **constructions** doivent s'intégrer harmonieusement à la **séquence** dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des **constructions** riveraines et voisines.

Pour cette raison, il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées à l'article 10-UAA ci-dessus.

1. Façades et volumes

- 1.1. Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des **bâtiments** environnant et tenir compte du caractère patrimonial de la zone.
- 1.2. Les éléments architecturaux ou de **modénature** des maisons traditionnelles à **pans** de bois tels que **croupes**, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants, etc, doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

2. Toitures

- 2.1. Les pentes des toitures des **volumes principaux** des **bâtiments** doivent être comprises entre 40° et 52°. Les toitures des **volumes principaux** des **bâtiments** doivent comporter au minimum deux **pans**.
- 2.2. Les **croupes** ainsi que les **coyaux** sont admis.
- 2.3. En cas de toitures en pente, les dispositifs d'**énergies renouvelables** sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

En secteur UAA1

- 2.4. La disposition énoncée à l'alinéa 2.1. ci-dessus, ne s'applique pas aux **constructions** et **extensions** n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout, dès lors qu'elles sont érigées en second rang.

En secteur UAA2

- 2.5. La disposition énoncée à l'alinéa 2.1. ci-dessus, ne s'applique pas aux **constructions** et **extensions** n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

- 2.6. Les toitures plates sont autorisées en second rang.

En secteur UAA3

2.7. La disposition énoncée à l'alinéa 2.1. ci-dessus, ne s'applique pas aux **constructions** et **extensions** n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

2.8. Les toitures plates sont autorisées.

3. Couvertures

3.1. Les **couvertures** doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'**énergies renouvelables** (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

4. Lucarnes et fenêtres de toit

4.1. Des **lucarnes** isolées peuvent faire **saillie** sur le plan de la toiture. Elles doivent alors accuser un retrait minimum de 0,50 mètre par rapport au **nu de la façade**. La largeur cumulée de toutes les **lucarnes**, y compris tous leurs détails de **construction**, ne peut excéder la moitié de la largeur de la **façade** en premier niveau de toiture et le tiers de la **façade** en deuxième niveau. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre-elles.

4.2. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la **façade**. Leur largeur n'excédera pas leur hauteur.

5. Clôtures en limite du domaine public

5.1. En cas de recul de la **façade** de la **construction**, une clôture ou un mur-porche doit être édifiée en limite de la voie. A l'exception des porches, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.

5.2. Des dispositions différentes peuvent être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

5.3. La reconstruction à l'identique de murs, murs-porches et portails d'anciennes exploitations agricoles est obligatoire, de même que la **construction** de portails et porches dont les caractéristiques se référeront aux modèles anciens existants. Le portail et la clôture doivent avoir une hauteur similaire.

5.4. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'**extension** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

Article 12 UAA : Stationnement

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 UAA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des **aménagement paysagers** réalisés en **pleine terre**. Cette disposition ne s'applique pas en cas :
 - de **réhabilitation** dans les volumes préexistants, y compris la création de **surface de plancher** sous le couvert de la toiture existante ;
 - de reconstruction à l'identique d'un **bâtiment préexistant**.

2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
3. Lorsque les *espaces libres* sont aménagés en *pleine terre*, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en *pleine terre*. La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité.

Article 14 UAA : Coefficient d'occupation du sol

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 15 UAA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 16 UAA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».