

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCA

Rappel :

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

Article 1 UCA : 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 UCA : 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 ».

Nonobstant les « Dispositions applicables à toutes les zones », dans les zones UCA4 situées le long de la RM 83 à Fegersheim, sont autorisés dans la marge de recul les abris de jardin et les piscines.

Articles 3 UCA à 5 UCA :

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

Article 6 UCA : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et aux 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, les *bâtiments* doivent être édifiés à une distance au moins égale à 3 mètres de l'*alignement* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 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 et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnement peut être imposé pour toute *construction* nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas 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.
- 2.2. Nonobstant l'alinéa 1.1. de l'article 6 UCA, les carports sont autorisés dans le recul exigé par rapport aux voies et emprises publiques, à :
 - Fegersheim ;
 - Ostwald.
- 2.3. 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 UCA : Implantation des **constructions** par rapport aux limites séparatives

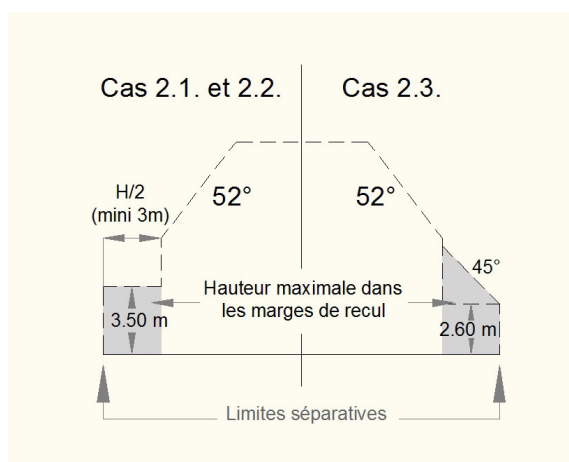
Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite séparative 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 ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 2.1. Dans le secteur de zone UCA1, les **constructions** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que 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 hors-tout. 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, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**, sans excéder 20 mètres.
- 2.2. Dans les secteurs de zone UCA2 et UCA4, les **constructions** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que 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 hors-tout. De telles **constructions** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 30 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**, sans excéder 20 mètres.
- 2.3. Dans les secteurs de zone UCA3, UCA5 et UCA6, les **constructions** peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la **construction** ou de l'**installation** à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal. De telles **constructions** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus :
 - de 30 % en secteur de zone UCA3 et UCA5,
 - de 10 % en secteur de zone UCA6...de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**, sans excéder 20 mètres.



- 2.4. Nonobstant les dispositions du 2.1, 2.2. et 2.3., en cas de maisons jumelées ou accolées, les **constructions** peuvent être adossées les unes aux autres sur la limite séparative latérale.
- 2.5. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un **bâtiment** avec pignon existant en attente.
- 2.6. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

3. Dispositions particulières

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

- 3.1. aux **constructions** de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,
- 3.2. 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 implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 3.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative ;
- 3.4. dans les communes de Fegersheim et d'Eckbolsheim, aux abris de jardin qui peuvent être implantés :
 - soit sur limites séparatives à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative respecte les hauteurs indiquées à l'alinéa 2,
 - soit à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives ;
- 3.5. dans la commune de Fegersheim, aux carports, qui peuvent être implantés :
 - soit sur limites séparatives à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative respecte les hauteurs indiquées à l'alinéa 2,
 - soit à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article 8 UCA : 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 ».

Les **bâtiments** non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les **façades** ou parties de **façades** des **constructions** situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des **bâtiments** est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des *baies* et le point le plus haut du *nu de la façade* en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout *bâtiment* faisant face à un *bâtiment* à usage d'habitation.

Article 9 UCA : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UCA1, UCA2, UCA3 : 40 %
- UCA4, UCA5 : 30 %
- UCA6 : 20 %

La réalisation d'un nouveau *bâtiment* de plus de 250 m² d'emprise au sol est interdite.

2. Dispositions particulières

2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les *équipements d'intérêt collectif et services publics*.

2.2. Dans le périmètre de la Ceinture verte :

L'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UCA1 et UCA2 : 35 %
- UCA4 30 %

Article 10 UCA : 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 sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au *niveau moyen du terrain d'assise* de la *construction* pour les *constructions* implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.

2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des *constructions* est limitée à :

- 8 mètres dans le secteur de zone UCA1 ;
- 5 mètres dans les secteurs de zone UCA2, UCA3, UCA4, UCA5, UCA6.

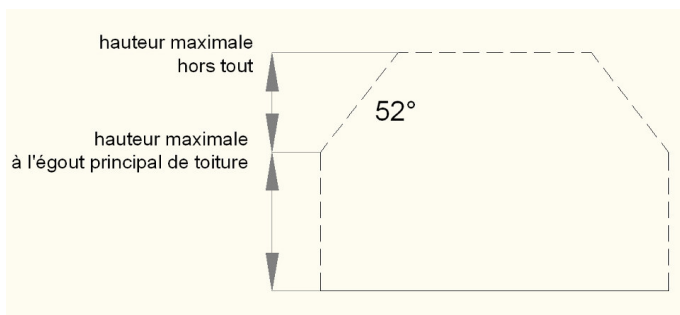
2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 UCA : Aspect extérieur des constructions

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

1. Gabarits des toitures

1.1. Pour les **constructions** surmontées d'**attiques**, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'**égout de toiture** fixée à l'article 10 UCA, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal. Il ne peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, qu'un seul niveau en **attique**, dont le volume s'inscrit dans le gabarit décrit ci-avant.



1.2. Les pentes des toitures des **bâtiments** ne peuvent être supérieures à 52°. En cas de toiture en pente, les toitures des **volumes principaux** des **bâtiments** doivent comporter au minimum deux **pans**. Les toits plats sont autorisés.

2. Lucarnes

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.

3. Clôtures en limite du domaine public

- 3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 3.3. Les clôtures peuvent être soit à **claire-voie**, soit composées d'un **mur bahut** surmonté d'un dispositif à **claire-voie**, dans une proportion 1/3 **mur bahut**, 2/3 dispositif à **claire-voie**. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.
- 3.5. 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 UCA : Stationnement

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

Article 13 UCA : 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. Dispositions générales

Les *espaces libres* doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Il est exigé pour toute **construction** nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des **aménagements paysagers** réalisés en **pleine terre** :

- UCA1: 30 %
- UCA2, UCA3, UCA4, UCA5 : 40 %
- UCA6 : 60 %

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UCA1: 40 %
- UCA2, UCA3, UCA4, UCA5 : 50 %
- UCA6 : 70 %

2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte :

Il est exigé pour toute **construction** nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des **aménagements paysagers** réalisés en **pleine terre** :

- UCA1 : 35 %
- UCA2 et UCA4 : 45 %

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UCA1 : 55 %
- UCA2 et UCA4 : 65 %

Article 14 UCA : 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 UCA : 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 UCA : 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 ».