

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°4*  
**Enquête publique**

**Erstein**



**3.Règlement**



**Avril 2025**



## TABLE DES MATIERES

---

Titre I	DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	10
Chapitre 1.	Dispositions applicables à la zone UA .....	11
Chapitre 2.	Dispositions applicables à la zone UB .....	24
Chapitre 3.	Dispositions applicables à la zone UE.....	36
Chapitre 4.	Dispositions applicables à la zone UX .....	43
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	58
Chapitre 1.	Dispositions applicables à la zone 1AUz.....	59
Chapitre 2.	Dispositions applicables à la zone 2AU .....	67
Chapitre 3.	Dispositions applicables à la zone 2AUL .....	70
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	73
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES.....	79



# Titre I            **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ERSTEIN.

## Article 2 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA : secteurs des centres anciens d'ERSTEIN et du quartier de KRAFFT ;
- la zone UB : secteurs de développement de la ville autour des centres anciens ;
- la zone UE : secteurs d'équipements publics ; elle comprend les secteurs UEa et UEb.
- la zone UX : secteurs d'activités ; elle comprend les secteurs UXa, UXc et UXc1, UXh, UXs, UXz et les 4 sous-secteurs UXz1, UXz2, UXz3 et UXz4.

### LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU : secteur de développement prioritaire à vocation principale d'habitation:  
**supprimée dans le cadre de la modification n°3**
- la zone 1AUx : secteur pour le développement de l'activité commerciale ou artisanale:  
**supprimée dans le cadre de la modification n°3**
- la zone 1AUz : secteurs de développement prioritaire à vocation principale d'habitation ;
- la zone 2AU : secteurs de développement à moyen ou long terme ;
- la zone 2AUL : secteur de développement à long terme des équipements publics et de loisirs.

### LES ZONES AGRICOLES

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A : secteurs agricoles inconstructibles ;
- le secteur Ac : secteurs agricoles constructibles, comprenant un sous-secteur Ac1.

### LES ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones **agricoles naturelles** sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N : secteurs naturels de préservation des sites et des paysages ;
- le secteur Na : secteur à très forte valeur environnementale ;
- *le secteur Ne: secteur de bâti à vocation d'intérêt général ou collectif, isolé: -  
**supprimé dans le cadre de la déclaration de projet n°1***
- le secteur Nc : secteur à vocation de loisirs équestres ;
- le secteur Nf : secteur dévolu aux jardins familiaux ;
- le secteur Ng : secteur dévolu à l'exploitation d'une gravière ;
- le secteur Nj : secteur dévolu aux constructions de faible emprise ;
- le secteur Nh : constructions isolées et/ou non desservies par l'ensemble des réseaux, comprenant un sous-secteur Nh1 ;
- le secteur Ns : secteur contigu au site de production sucrières, destiné à recevoir des bassins et du stockage liés à cette activité ;
- le secteur Nv : secteur d'accueil des gens du voyage;  
Il comprend le sous-secteur Nv1.
- le secteur Nx : secteur d'implantation de constructions à vocation économique, isolées.

### **Article 3 Les adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, accorder des Exceptions à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme :

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### Article 4 Champ d'application des articles 1 à 16 des Titre II à V

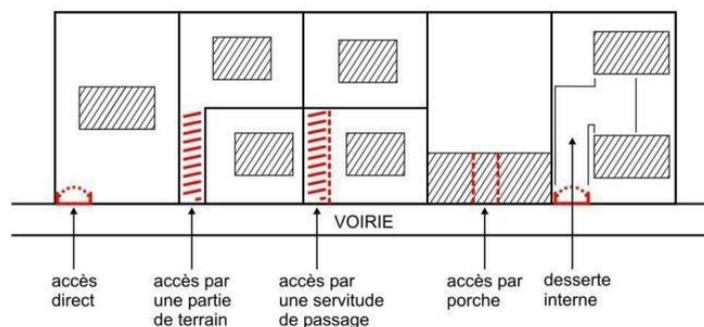
Les articles 1 à 16 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

### Article 5 Lexique

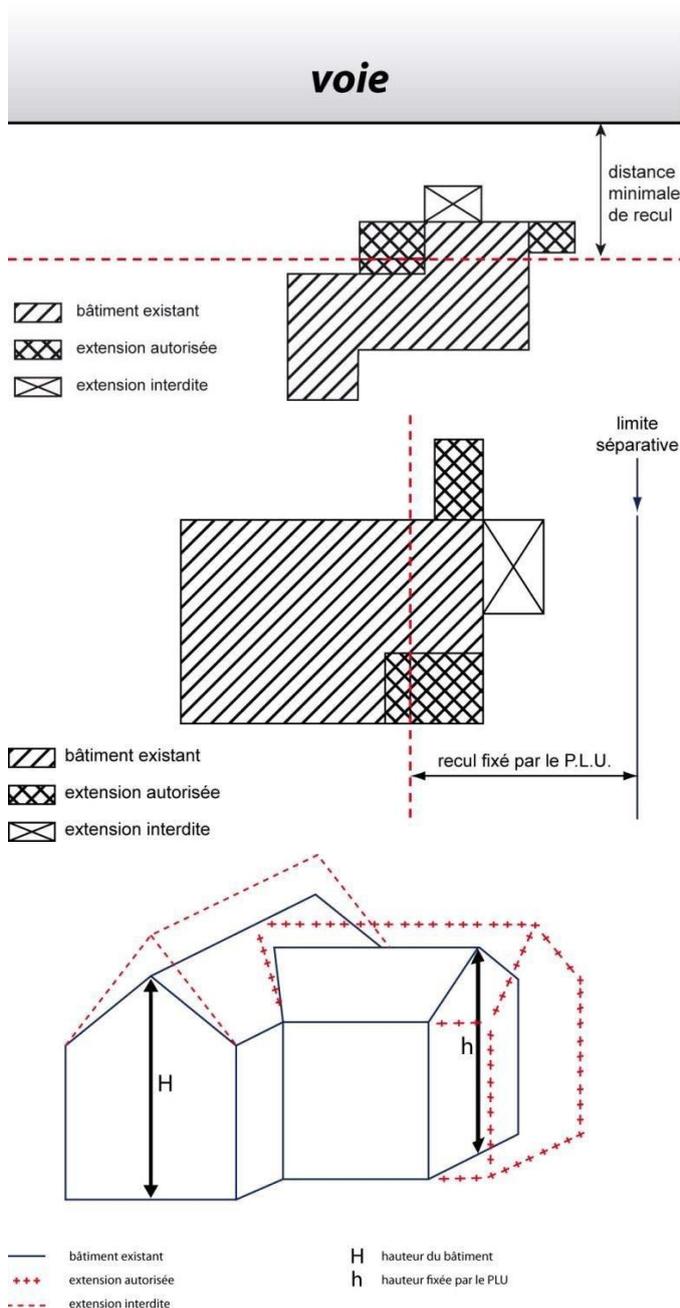
#### ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit "accès direct", ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



**AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE**

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public.

### ATTIQUE

Dernier étage d'une construction, réalisé en retrait par rapport à la (aux) façade(s) des étages inférieurs.

### AVANT-CORPS

L'avant-corps est une partie du bâtiment située en saillie par rapport à l'alignement de la façade. Dans le présent règlement, la définition s'applique aux balcons, terrasses ou oriels ou tous ornements architecturaux qui peuvent y être assimilés. En revanche, elle n'applique pas aux débords de toiture, ni aux corniches.

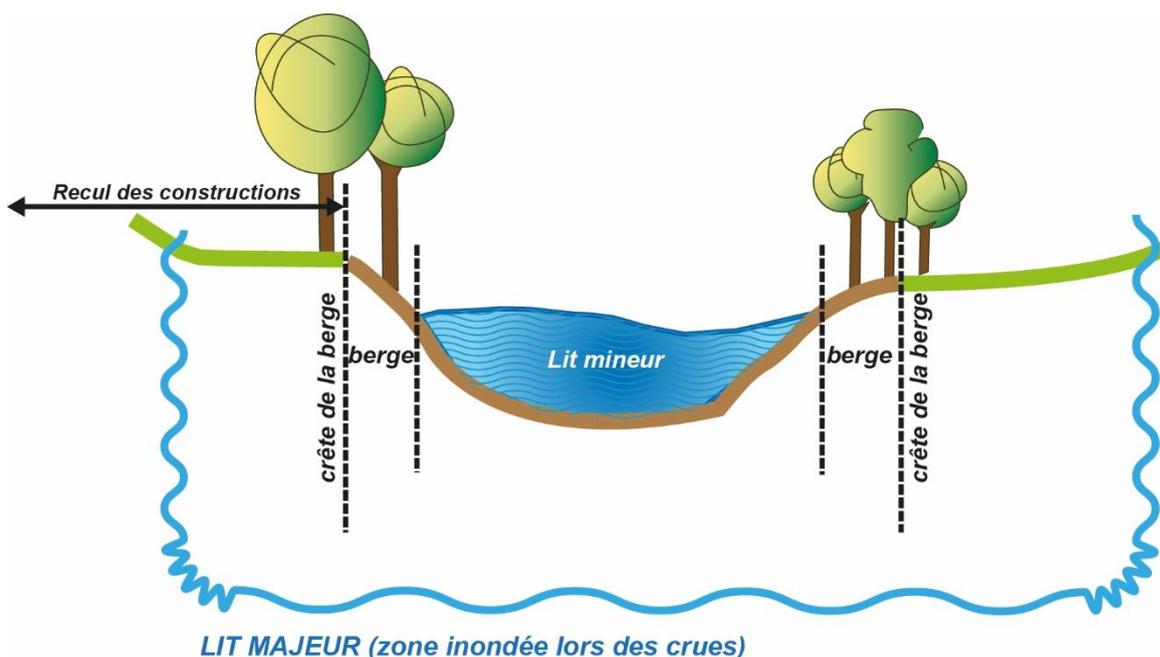
### BÂTIMENT PRINCIPAL

~~C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.~~

### BERGES

Talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau, dans les parties pourvues de quai ou non.

Illustration sans caractère réglementaire :



### CONSTRUCTION

Ouvrage comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Par exemple, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

**CONSTRUCTION ANNEXE**

Construction secondaire de faible importance complémentaire à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport...).

**CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Bâtiment affecté à l'habitation et/ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service, etc ...

**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**ESPACES VERTS**

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations potagères, herbacées, arbustives ou arborées.

**EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**ORDONNANCEMENT DE FAIT**

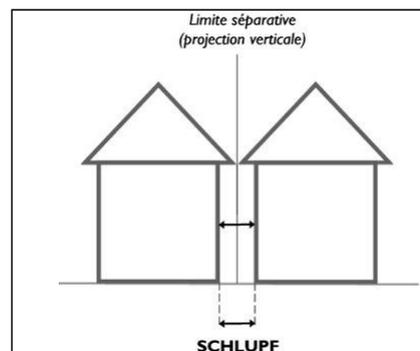
Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis implantés le long d'une rue.

**SCHLUPE**

Est considéré comme schlupf l'espace nécessaire au débord de toiture, dans le cas de constructions édifiées pignon sur rue.

Selon la tradition locale, l'espace total libéré entre deux constructions décompté au nu de chaque façade, est d'environ 0.80 à 1.00 mètre.

Au-delà de 1 mètre de nu de façade à nu de façade, cet espace n'est plus considéré comme un « schlupf ».



**UNITE FONCIERE**

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIE**

Une voie est un espace public ou privé qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent, les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

**Titre II                    DISPOSITIONS   APPLICABLES   AUX**  
**ZONES URBAINES**

# Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la ville et le centre ancien du quartier de Krafft, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

La zone UA comprend :

- un secteur UAc qui identifie un site commercial aux abords de l'Hôtel de Ville-
- un secteur UAk qui identifie le cœur ancien du quartier de Krafft
- un secteur UAo, repérant du bâti ouvrier au sud et à l'est de la ville ancienne.
- un secteur UAs qui identifie un site destiné à accueillir des bâtiments d'habitation le long de l'III

*Extrait complété du rapport de présentation*

**La zone UA est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020, modifié le 2 mai 2024.**

### Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité fonctionnant dans la zone
2. Les nouvelles exploitations agricoles
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les campings
6. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
7. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
8. Les garages collectifs de caravanes
9. Les parcs d'attraction
10. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, ...)
11. Les étangs et autres plans d'eau
12. Les carrières
13. Pour les constructions situées de part et d'autre de la Rue Mercière, de la Rue de Strasbourg, de la Rue du Monastère, de la Place de l'Hôtel de Ville, **de la rue Jean-Georges Abry, de la rue du Capitaine DA, de la rue de la Poste, de la rue du Général de Gaulle**, comme indiqué au plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux en habitation.

### Article 2 UA Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il ne s'agisse que d'une reconstruction qui fait suite à un sinistre
2. Dans le secteur **UAc** : en cas de modification des bâtiments existants (changement de destination, transformation, extension, démolition), la destination du rez-de-chaussée des constructions devra obligatoirement être commerciale

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

3. Les constructions à destination artisanale ou industrielle à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations
4. L'extension des constructions agricoles existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
5. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 30 % au plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
6. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
7. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
8. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
9. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

### DANS LE SECTEUR UAs

10. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'ensemble,
11. Les constructions à usage collectif destinées aux services ou à la vie quotidienne des résidents du secteur.

### **Article 3 UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.
3. L'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin **d'au-moins 4 (quatre) mètres de large**, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
4. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif ou aux garages groupés doivent comprendre une plate-forme de 4 (quatre) mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.

#### VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une emprise inférieure à 4 (quatre) mètres.

5. La voie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
6. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres de long doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule automobile de faire aisément demi-tour.

### Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

##### Eaux pluviales

- ~~4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.~~
- ~~5. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.~~
- ~~6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur de l'autorisation d'urbanisme, en fonction des réseaux existants.~~
- ~~7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.~~

La gestion des eaux pluviales de la zone respectera les principes de Gestion Durable et Intégrée et des Eaux Pluviales, en privilégiant l'infiltration des eaux de pluies au plus proche de son point de précipitation et en favorisant des solutions fondées sur la nature (espaces verts en décaissé, noues d'infiltration, etc.).

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :

- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher imperméables en dessous du niveau du terrain fini est fortement déconseillée ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant
- Des dispositifs de rétention sur site pour réutilisation des eaux de pluie et/ou rejet à débit limité.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces équipements peuvent être mutualisés.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et après accord du gestionnaire de ce dernier.

Pour tout projet d'aménagement d'une aire supérieure ou égale à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par les services de l'Etat et pourra faire l'objet d'un dossier de déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.

Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

### **RESEAUX SECS**

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
- aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception :

- Des surplombs liés aux travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur,
- Des débords de toiture au-dessus d'une hauteur de 3 mètres,
- Des autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,80 mètres de profondeur et 2 mètres de longueur.

**1. En présence d'un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue :**

- La façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée suivant cet ordonnancement.
- Lorsqu'au moins une construction principale est édifiée suivant la règle ci-dessus, les façades des autres constructions pourront s'implanter différemment, en respectant un recul minimal de 2 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.
- En cas de reconstruction d'une construction existante, les implantations initiales pourront être conservées.

**2. En l'absence d'un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue :**

- En cas de décrochement entre les constructions situées sur les terrains de part et d'autre de la parcelle à bâtir, la façade sur rue d'au moins une construction principale devra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.
- En l'absence de constructions situées sur les terrains de part et d'autre de la parcelle à bâtir, la façade sur rue d'au moins une construction principale devra être implantée à l'alignement de la voie.
- Lorsqu'au moins une construction principale est édifiée suivant l'une des règles ci-dessus, les façades des autres constructions pourront s'implanter différemment, en respectant un recul minimal de 2 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UAs**

La façade principale des constructions ou installations s'implantera à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer, et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES EN BORD DES VOIES PIETONNES ET CYCLABLES**

Toute construction ou installation sera implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises réservées aux piétons et aux cyclistes.

**EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur. -
- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès sur cette voie, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UA. (Cas n°2 schéma art. 5 lexique)
- aux postes de transformation électrique privés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>, qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix)mètres par rapport aux berges des cours d'eau, **et** canaux, **et plans d'eau**.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

**Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction ou de l'installation.
3. Les bassins des piscines s'implanteront avec un recul minimal de 50 centimètres

**Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques existantes, à modifier ou à créer**

4. Les constructions s'implanteront
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimal de 3 (trois) mètres.

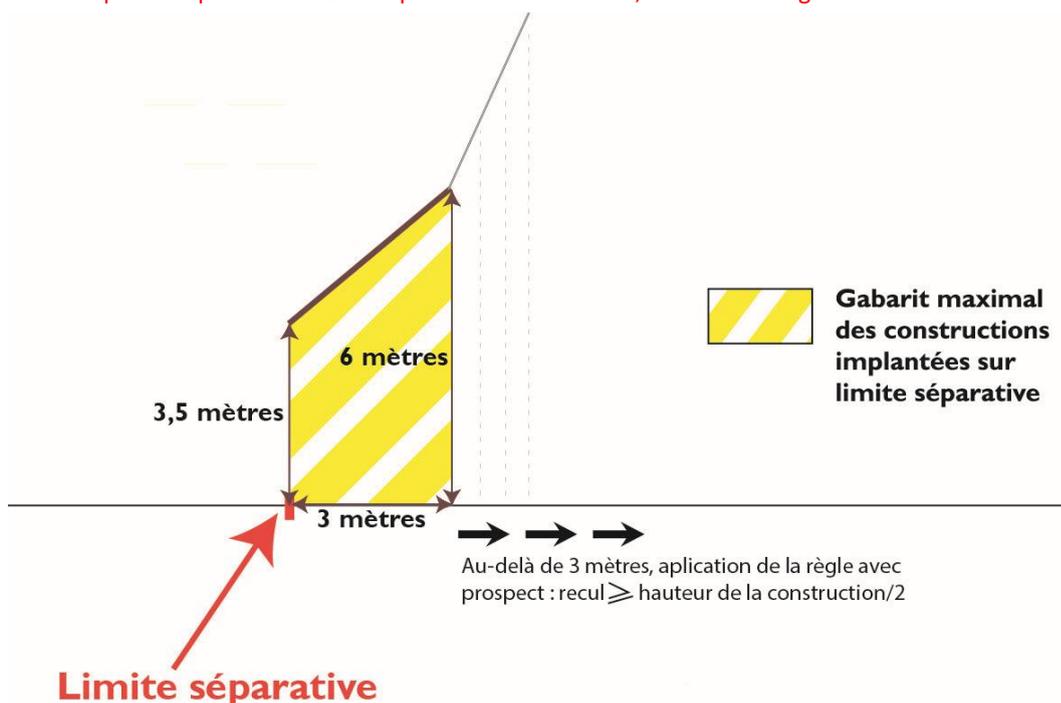
**Au delà de 15 mètres de l'alignement des voies**

**IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES**

5. L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - la hauteur totale sur limite de la construction ou de l'installation ne doit pas dépasser 3,5 mètres (la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du fond voisin au droit de la construction ou de l'installation).
  - tout point de la construction ou de l'installation à réaliser doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 3 mètres de la distance horizontale de la limite séparative.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

Cette disposition peut être illustrée par le schéma suivant, sans valeur réglementaire :



Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, ce sont les règles d'implantation avec prospect qui s'appliquent.

### IMPLANTATION AVEC PROSPECT

6. Lorsque les constructions ou installations ne sont pas implantées en limite séparative les dispositions suivantes s'appliquent :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser 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 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7. Les bassins des piscines s'implanteront avec un recul minimum de 50 centimètres

### DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UAs

Les constructions et installations s'implanteront soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres (*sans qu'aucune distinction ne soit faite entre celles implantées au delà d'une profondeur de 15 mètres et celles implantées sur une profondeur de 15 mètres, décomptée depuis l'alignement*).

### EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux « schupf » existants<sup>1</sup>,
- à la réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions qui peuvent être autorisés à l'intérieur de la marge de recul définie ci-dessus, sous réserve que leur emprise au sol et leur surface de plancher soient inférieures ou égales à 3 m<sup>2</sup> ;
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de

<sup>1</sup> Voir la définition dans le lexique

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

20 centimètres d'épaisseur ;

- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 0.50 m.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport à chacune des berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

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

Non réglementé

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

1. L'unité foncière retenue pour le calcul de l'emprise au sol est la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone UA.
2. Les bassins des piscines non couvertes ne sont pas pris en compte dans le décompte de l'emprise au sol des constructions

### **CONCERNANT LES CORPS DE FERME**

3. Les règles ci-après s'appliquent à l'aménagement, à la transformation, à l'extension ou à la démolition/reconstruction des corps de ferme existants :
  - Les travaux de transformation, d'extension et de construction portant sur des parcelles supportant des corps de ferme devront respecter l'organisation traditionnelle de ces ensembles immobiliers (en cours, en « L » ou en « U »).
  - La volumétrie générale, ainsi que l'emprise existante devront être préservées, sans augmentation notable, c'est-à-dire inférieure à 10 % de la hauteur et à 10 % de l'emprise au sol. Cette limite s'applique par bâtiment.

### **DANS TOUTE LA ZONE, SAUF EN SECTEUR UAO**

4. Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 (quatre-vingts) % de l'unité foncière.

### **DANS SECTEUR UAO**

5. L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50 % (cinquante) de l'unité foncière.

### **Article 10 UA - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée :
  - **sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer de desserte au terrain d'assiette de la construction :**  
le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger est le niveau moyen fini **de l'axe** de la voie de desserte pris au droit de celui-ci.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

Si la construction est édifiée à l'intersection de deux voies ou entre deux voies, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen fini de chacune des voies considérées.

– **au-delà d'une profondeur de 30 mètres :**

~~par rapport au niveau moyen de la largeur de l'accès au droit de la voie publique.~~

la hauteur mesurée en pied de façade, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, paratonnerre, machineries d'ascenseurs...).

### **2. DANS TOUTE LA ZONE UA :**

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau en attique. De plus, celui-ci devra respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres par rapport ~~aux façades principales de la construction~~ : aux façades tournées vers la ou les voies et emprises publiques.

### **CONCERNANT LES CORPS DE FERME**

La règles ci-après s'applique à l'aménagement, à la transformation, à l'extension ou à la démolition/reconstruction des corps de ferme existants : la volumétrie générale, ainsi que l'emprise existante devront être préservées, sans augmentation notable, c'est-à-dire inférieure à 10 % de la hauteur et à 10 % de l'emprise au sol. Cette limite s'applique par bâtiment.

### **3. DANS TOUTE LA ZONE, SAUF EN SECTEURS UAK ET UAO :**

– ~~Le long d'une voie, à l'angle de deux voies ou entre deux voies~~

– **Dans une profondeur de 30 mètres décomptée depuis la voie d'accès**, la hauteur maximale à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) est limitée à 10 mètres et la hauteur totale au faîtage est limitée à 15 mètres.

Toutefois, s'il existe le long de la voie une majorité de constructions plus basses, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser celle des constructions voisines du même côté de la rue (une tolérance de plus ou moins un mètre sera autorisé).

– **Au-delà d'une profondeur de 30 mètres décomptée depuis la voie d'accès les voies**, la hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) et à 12 mètres au faîtage.

### **4. DANS LE SECTEUR UAK,**

– la hauteur maximale à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) est limitée à 7 (sept) mètres, la hauteur au faîtage est limitée à 12 (douze) mètres.

### **5. DANS LE SECTEUR UAO,**

– la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à 7 (sept) mètres;

### **6. DANS LE SECTEUR UAS,**

– la hauteur maximale à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) est limitée à 12 mètres et la hauteur au faîtage est limitée à 18 mètres. Le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger est le niveau moyen fini de la voie de desserte pris au droit de celui-ci.

### **EXCEPTIONS**

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres,

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

- balustrades, antennes, cages d'escalier, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

### Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

6. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.
7. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics. \_

#### **ARCHITECTURE**

8. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
9. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel formant « taupinière » est interdite.

#### **AVANT-CORPS**

10. Les débords de toit ne sont pas considérés comme des avant-corps.
11. Sous réserve de respecter les articles 7UA et 10UA ci-dessus, l'aspect des avant-corps est soumis aux dispositions suivantes:
12. Avant-corps (saillie) et domaine public : la construction d'avant-corps ouverts ou fermés est possible à 3.50 mètres au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte du terrain, sous réserve que leurs saillies ne soient pas supérieures à 0.80 m, que la voie ou la place ait une largeur au moins égale à 10 mètres et que les avant-corps restent en retrait d'au moins 0.50 m par rapport à la bordure du trottoir. La distance latérale qui sépare les avant-corps du prolongement fictif du terrain limitrophe doit être au moins égale à son avancée au point le plus saillant.

Avant corps (saillie) et ligne de construction : en débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, d'une saillie maximum de 0.80 mètre à 3,50 mètres au dessus du niveau de la voie de desserte du terrain et sous réserve que la distance entre la ligne de construction et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.

Avant-corps (saillie) et marge de recul : La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve que leurs saillies ne soient pas supérieures à 0.80 mètre, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2.50 m par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.

Lorsqu'ils sont en saillie sur le domaine public ainsi que sur une ligne de construction ou marge de recul, la longueur des avant-corps ouverts ou fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

#### **CONCERNANT LES CORPS DE FERME**

13. Les règles ci-après s'appliquent à l'aménagement, à la transformation, à l'extension ou à la démolition/reconstruction des corps de ferme existants :
  - Les travaux de transformation, d'extension et de construction portant sur des parcelles supportant des corps de ferme devront respecter l'organisation

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

traditionnelle de ces ensembles immobiliers (en cours, en « L » ou en « U »).

- La volumétrie générale, ainsi que l'emprise existante devront être préservées, sans augmentation notable, **c'est-à-dire** inférieure à 10 % de la hauteur **et ~~ou~~ à 10 %** de l'emprise au sol. **Cette limite s'applique par bâtiment.**

### CLOTURES

14. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
15. La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 2 mètres.
  - La hauteur des clôtures sur rue est mesurée par rapport au niveau du domaine public au droit du terrain,
  - La hauteur des clôtures édifiées en limite séparative est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel .
16. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures ou de porches semblables aux anciens et renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.
17. La hauteur peut également être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

### ANTENNES PARABOLIQUES

18. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.
19. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

## Article 12 UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les dimensions minimales des espaces de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être accessibles par des manœuvres d'approche simples.
3. Emplacements de substitution :

**Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous sur le terrain d'assiette de la construction, il pourra en être tenu quitte s'il justifie du respect des obligations imposées par le code de l'urbanisme dans son article L. 151-33 (concession à long terme dans un parc public de stationnement, acquisition ou concession dans un parc privé de stationnement).**

~~il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession d'une durée minimale de quinze ans dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation à proximité de l'opération,~~
4. Pondération de normes:

Les normes ci-dessous peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain, à l'exception de l'habitat. Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessus.
5. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

aux garages, abris, piscines...

6. Dans le cas d'une opération d'ensemble entraînant un redécoupage parcellaire, les normes de stationnement définies dans le tableau ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
<b>Surfaces destinées à l'habitation sauf pour les corps de ferme</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'habitation pour les corps de ferme</b>	
<b>Pour une surface de plancher créée, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup>, dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b> uniquement dans le secteur UAs	1 place par logement + 1 place visiteur par tranche de 2 logements

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
<b>Surfaces destinées au commerce et aux activités de service</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1

7. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées:

- pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

- pour les surfaces créées en secteur UAs : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par logement ;
- pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération ;
- pour les surfaces destinées aux commerces et aux activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

### **Article 13 UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions libres de toute construction à la date d'approbation du présent PLU ou rendus libres de toute construction suite à une démolition.
2. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, 20 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.
3. Au plus, seuls 50 % des surfaces des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

### **Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15 UA - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 UA - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

## Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond plus particulièrement aux extensions des centres anciens d'Erstein et du quartier de Krafft.

Elle comporte 6 secteurs spécifiques :

- le secteur UBa : secteur proche de l'Ill où la densité est fortement limitée,
- le secteur UBf : secteur correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de « La Filature » réalisée,
- le secteur UBk : secteur contigu Centre Hospitalier d'Erstein, dévolu à une destination d'habitat,
- le secteur UBp : secteurs d'habitat collectif,
- le secteur UBs : secteur proche des limites communales de Schaeffersheim,
- le secteur UBz : secteur correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Europe » réalisée.

*Extrait du rapport de présentation*

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020, **modifié le 2 mai 2024**.

### Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

#### DANS TOUTE LA ZONE UB

1. Les constructions à destination d'entrepôt
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier
3. Les habitations légères de loisirs
4. Les campings
5. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
6. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les parcs d'attraction
9. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, ...)
10. Les étangs et autres plans d'eau
11. Les carrières
12. **De plus, dans la zone d'éloignement autour des silos aux abords du COMPTOIR AGRICOLE sont interdits :**
  - l'aménagement créant ou augmentant la capacité des habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs ainsi que les zones destinées à l'habitation à l'intérieur d'une zone autour des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux) et délimitée par une distance au moins égale à 1.5 fois la hauteur de l'installation concernée sans être inférieure à 25 mètres pour les silos plats et 50 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.
  - les aménagements créant ou augmentant la capacité des voies de communication dont le

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement), à l'intérieur d'une zone autour des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux) et délimitée par une distance au moins égale à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

### DE PLUS, DANS LES SECTEURS UBA ET UBk,

13. Les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'industrie

### **Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination artisanale ou industrielle à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale ou artisanale et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
3. L'extension des constructions agricoles existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
4. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 30 % au plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
5. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
6. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
7. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
8. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

### **Article 3 UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.
3. L'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin **d'au-moins 4 (quatre) mètres de large**, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
4. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif ou aux garages groupés doivent comprendre une plate-forme de 4 (quatre) mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.

### VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
  - largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
  - les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètre de large
  - les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 (vingt) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoirs (lorsqu'il en est prévu) pour toute place de retournement.
4. Les voies en impasse de plus de 150 m de longueur sont interdites, sauf si elles doivent être ultérieurement être raccordées à une autre voie publique.

### **Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

##### Eaux pluviales

- ~~4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.~~
- ~~5. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.~~
- ~~6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur de l'autorisation d'urbanisme, en fonction des réseaux existants.~~

~~7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.~~

La gestion des eaux pluviales de la zone respectera les principes de Gestion Durable et Intégrée et des Eaux Pluviales, en privilégiant l'infiltration des eaux de pluies au plus proche de son point de précipitation et en favorisant des solutions fondées sur la nature (espaces verts en décaissé, noues d'infiltration, etc.).

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :

- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher imperméables en dessous du niveau du terrain fini est fortement déconseillée ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant
- Des dispositifs de rétention sur site pour réutilisation des eaux de pluie et/ou rejet à débit limité.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces équipements peuvent être mutualisés.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et après accord du gestionnaire de ce dernier.

Pour tout projet d'aménagement d'une aire supérieure ou égale à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par les services de l'Etat et pourra faire l'objet d'un dossier de déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.

Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

**RESEAUX SECS**

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
- aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception:

- Des surplombs liés aux travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur sur des constructions existantes,
- Des débords de toiture au-dessus d'une hauteur de 3 mètres,
- Des autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,80 mètres de profondeur et 2 mètres de longueur.

**DISPOSITIONS GENERALES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En présence d'un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue :**

1. La façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée suivant cet ordonnancement
2. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.  
*Dans le cas où le terrain serait bordé de plusieurs voies, la règle s'applique par rapport à la voie où l'accès carrossable est présent.*
3. .. **Rue des Cygnes** : les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des lignes d'implantations figurées au plan de zonage

**En l'absence d'un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue :**

4. En cas de décrochement entre les constructions situées sur les terrains de part et d'autre de la parcelle à bâtir, la façade sur rue d'au moins une construction principale pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.
5. En l'absence de constructions situées sur les terrains de part et d'autre de la parcelle à bâtir, la façade sur rue d'au moins une construction principale devra être implantée à 2 mètres minimum de la voie.
6. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.  
*Dans le cas où le terrain serait bordé de plusieurs voies, la règle s'applique par rapport à la voie où l'accès carrossable est présent.*

**DISPOSITIONS PARTICULIERES EN BORD DES VOIES PIETONNES ET CYCLABLES**

7. Toute construction ou installation doit être implantée à 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises réservées aux piétons et aux cyclistes.

8. Les constructions ou installations inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises réservées aux piétons et cyclistes.

**EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres par rapport à l'alignement,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès sur cette voie, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UB.
- **aux postes de transformation électrique privés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>, qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

**Article 7 UB      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.

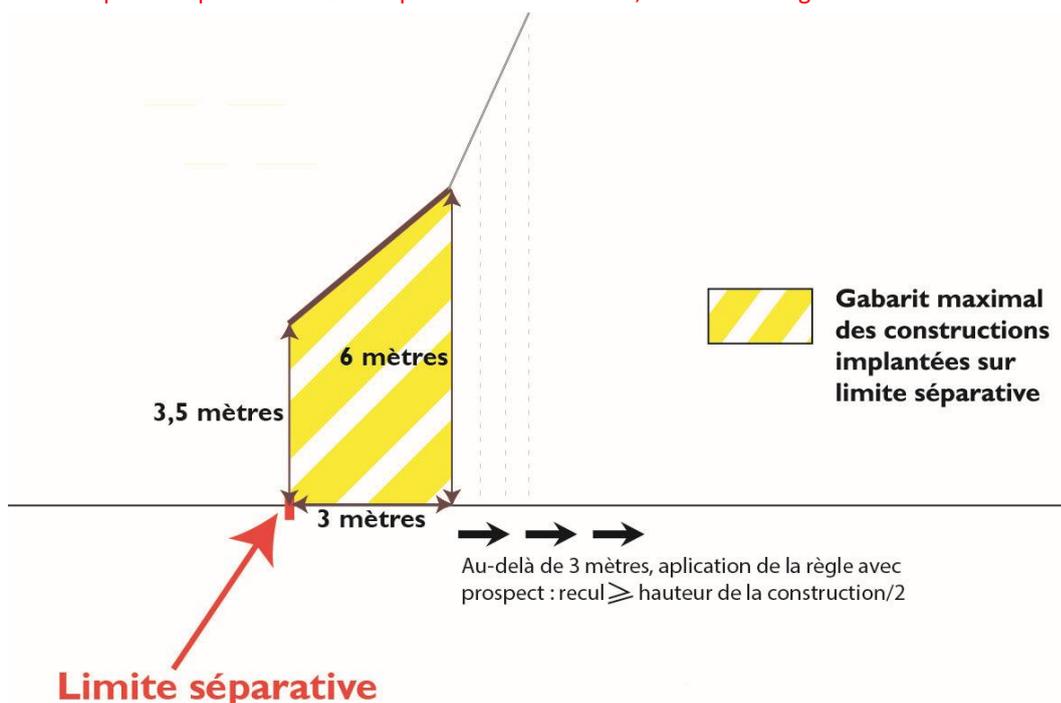
**IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

3. La hauteur totale sur limite de la construction ou de l'installation ne doit pas dépasser 3,5 mètres (la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du fond voisin au droit de la construction ou de l'installation) ;
4. Tout point de la construction ou de l'installation à réaliser doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 3 mètres de la distance horizontale de la limite séparative.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

Cette disposition peut être illustrée par le schéma suivant, sans valeur réglementaire :



5. La longueur totale des constructions implantées sur la limite séparative devra être inférieure ou égale à 13 mètres.

Les longueurs des parties adossées des constructions accolées de part et d'autre d'une limite séparative ne seront cependant pas prises en compte dans l'application de cette règle.

La longueur cumulée de l'ensemble des constructions ou installations implantées sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière n'excédera pas 20 mètres.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, ce sont les règles d'implantation avec prospect qui s'appliquent.

### IMPLANTATION AVEC PROSPECT

Lorsque les constructions ou installations ne sont pas implantées en limite séparative les dispositions suivantes s'appliquent :

6. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser 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 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
7. Les bassins des piscines s'implanteront avec un recul minimum de 50 centimètres.

### EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 centimètres ;
- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 0.50 m.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, et extensions de constructions existantes, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.

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

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.

L'unité foncière retenue pour le calcul de l'emprise au sol est la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone UB.

**DANS TOUTE LA ZONE SAUF DANS LES SECTEURS UBA, UBF, UBK, UBP, UBS ET UBZ**

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 70% de la superficie de l'unité foncière.

**DANS LES SECTEURS UBA ET UBS**

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.

**DANS LES SECTEURS UBK ET UBP**

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 20% de la superficie de l'unité foncière.

**DANS LES SECTEURS UBF ET UBZ**

Non réglementé

**DEROGATION**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

**Article 10 UB Hauteur maximale des constructions**

Le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger est le niveau moyen fini de la voie de desserte pris au droit de celui-ci.

Si la construction est édifiée à l'intersection de deux voies ou entre deux voies, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen fini de chacune des voies considérées.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

**DANS LA ZONE UB, SAUF DANS LES SECTEURS UBF, UBP ET UBS**

- **En cas de toiture en pente:**
  - 12 mètres au point le plus haut de la construction
  - 7 mètres à l'égout principal de la construction.
- **En cas de toiture plate:**
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

**DANS LE SECTEUR UBF ET UBP**

- 15 mètres au point le plus haut de la construction.

**DANS LE SECTEUR UBK**

- 10 mètres au point le plus haut de la construction.

**DANS LE SECTEUR UBS**

- **En cas de toiture en pente:**
  - 12 mètres au point le plus haut de la construction
  - 7 mètres à l'égout principal de la construction.-
- **En cas de toiture plate:**
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère

**EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, cages d'ascenseur, tours de fabrication, ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**ARCHITECTURE**

3. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel formant « taupinière » est interdite.

**AVANT-CORPS**

5. Les débords de toit ne sont pas considérés comme des avant-corps.
6. Sous réserve de respecter les articles 7UB et 10UB ci-dessus, l'aspect des avant-corps est soumis aux dispositions suivantes :

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

Avant corps (saillie) et ligne de construction : En débord d'une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, d'une saillie maximum de 1.30 mètre à 3.50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain et sous réserve que la distance entre la ligne de construction et l'alignement opposé soit d'au-moins 10 (dix) mètres.

Avant-corps (saillie) et marge de recul : La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve que leurs saillies ne soient pas supérieures à 0.80 mètre, et que la distance entre les deux alignements soit d'au moins 10 (dix) mètres.

Lorsqu'ils sont en saillie sur le domaine public ainsi que sur une ligne de construction ou marge de recul, la longueur des avant-corps ouverts ou fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

### CLOTURES

7. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

8. La hauteur maximale des clôtures quelle qu'en soit la nature est limitée à :

- ~~1.50~~ 2 mètres en bordure du domaine public,
- 2 mètres le long des limites parcellaires.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen de l'emprise publique au droit de la clôture. Pour les autres clôtures, elle est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

~~9. La hauteur maximale des clôtures implantées en bordure du domaine public peut être portée à 2 mètres lorsque celles-ci sont situées sur la propriété jouxtant un carrefour à sens giratoire, ou lorsqu'elles jouxtent une zone à vocation économique UX.~~

10. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures ou de porches semblables aux anciens et renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.

11. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

### ANTENNES PARABOLIQUES

12. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.

13. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

## **Article 12 UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

2. Les dimensions minimales des espaces de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être accessibles par des manœuvres d'approche simples.

3. Emplacements de substitution :

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous sur le terrain d'assiette de la construction, il pourra en être tenu quitte s'il justifie du respect des obligations imposées par le code de l'urbanisme dans son article L. 151-33 (concession à long terme dans un parc public de stationnement, acquisition ou concession dans un parc privé de stationnement).

~~5. il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession d'une durée minimale de quinze ans dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation~~

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

à proximité de l'opération,

### 5. Pondération de normes :

Les normes ci-dessus peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain, à l'exception de l'habitat. Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessus.

6. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée aux garages, abris, piscines...

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées au commerce et aux activités de service</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1

7. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :

- pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération ;

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

- pour les surfaces destinées aux commerces et aux activités de service d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

### **Article 13 UB Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions, lorsqu'ils sont libres de toute construction à la date d'approbation du présent PLU ou rendus libres de toute construction suite à une démolition.

#### **DANS TOUTE LA ZONE UB, SAUF DANS LE SECTEUR UBF**

2. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, 20 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés. Cette disposition s'applique aux constructions destinées à la seule et unique fonction d'habitation existante ou à créer.
3. Au plus 50 % des surfaces des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
4. Dans le cas de constructions ayant opté pour une toiture végétalisée, au plus un tiers de la surface de la toiture végétalisée peut être pris pour le calcul de la superficie visée à l'alinéa 2 ci-dessus.

#### **DANS LE SECTEUR UBF**

5. 10 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

#### **CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :**

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux travaux de mise en accessibilité ou de sécurité pour lesquels il n'est pas prévu de superficie minimale d'espaces verts.

### **Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15 UB - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 UB - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

## Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE accueille principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux installations de loisirs.  
Elle comprend un secteur UEa situé à l'écart des zones urbaines et soumis aux risques d'inondation, **et un secteur UEb, couvrant le camping.**

*Extrait du rapport de présentation*

La zone UE est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020, **modifié le 2 mai 2024.**

### Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites

#### DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et aménagements à destination d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou forestières ;
2. **Sauf dans le secteur UEb**, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, **le stationnement de caravanes et de résidences mobiles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement d'un terrain de camping ;**
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier ;
4. Les dépôts de véhicules ;
5. Les carrières.

#### DANS LE SECTEUR UEa

6. Toute construction, à l'exception de celles autorisées dans l'article 2 ci-après,
7. Le stationnement de caravanes isolées et les résidences mobiles,
8. Le stockage en plein air de toute nature et en particulier de substances dangereuses.

#### DANS LE SECTEUR UEb

9. **Toute construction à l'exception de celles autorisées dans l'article 2 ci-après.**

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

#### DANS TOUTE LA ZONE à l'exception du secteur UEa

1. Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
  - ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;
2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 30 % au plus de l'emprise au sol existante
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

### DANS LE SECTEUR UEa

4. Les infrastructures, ouvrages et constructions (hors bâtiments) nécessaires aux réseaux et aux cours d'eau à condition qu'ils soient réalisés de façon à ne pas aggraver le risque en cas de crue;
5. Les bâtiments liés aux activités des services en charge de la gestion de l'III, y compris les locaux d'hébergement temporaire destinés exclusivement aux personnels dont la présence est nécessaire à la gestion des infrastructures et ouvrages aux conditions suivantes:
  - Que la cote supérieure du plancher du 1er niveau des bâtiments soit située à un niveau supérieur ou égal à la CPHE augmentée de 0,30 mètre,
  - Que ces bâtiments soient érigés en matériaux durables, de façon à résister à l'effet de chasse et à ne pas être emportés en cas de rupture de digue.
6. Les bâtiments exclusivement liés à des activités nautiques (entrepôts, vestiaires, sanitaires, bureaux) à condition:
  - Que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 300 m<sup>2</sup>,
  - Que la cote supérieure du plancher du 1er niveau des bâtiments soit située à un niveau supérieur ou égal à la CPHE augmentée de 0,30 mètre,
  - Que ces bâtiments soient érigés en matériaux durables, de façon à résister à l'effet de chasse et à ne pas être emportés en cas de rupture de digue;
- 7 L'entretien et la gestion courante des constructions et aménagements existants ainsi que les modifications d'aspect extérieur des constructions (ex: création ou agrandissement d'ouverture sur la toiture ou en façade);
8. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, en conservant la même destination et sans augmenter l'emprise au sol, sauf si la destruction ou la démolition résulte d'un évènement lié au risque d'inondation de l'III ;
9. Les parcs de stationnement collectifs de plein air à condition qu'ils soient réalisés sans exhaussement de sol ;
10. Les aménagements paysagers, écologiques ou de renaturation;
11. Les citernes enterrées, à condition qu'elles soient lestées ou fixées de manière à résister à la crue centennale ;
12. Les citernes extérieures à condition qu'elles soient fixées au sol, lestées et équipées de murets de protection et placées à une hauteur au moins égale à la CPHE augmentée de 0,30 mètre;
13. Les exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans le secteur.
14. La réalisation des mesures de protection contre le risque d'inondation à condition qu'elles soient prescrites par un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

### DANS LE SECTEUR UEb

15. Les constructions à destination d'habitation à conditions :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au développement du terrain de camping et aux activités exercées dans ce secteur (logement de fonction, hébergement des saisonniers) ;
  - qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère ;
  - qu'elles soient permises par le PPRI.
16. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du terrain de camping et des équipements de loisirs (constructions à destination d'hébergement hôtelier, stationnement de caravanes et de résidences mobiles, aménagements liés au plan d'eau, ...), à conditions :

- qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère ;
- qu'elles soient permises par le PPRI.

### Article 3 UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### Article 4 UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques :

2. Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

##### Eaux pluviales

- ~~3. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.~~
- ~~4. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.~~
- ~~5. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur de l'autorisation d'urbanisme, en fonction des réseaux existants.~~
- ~~6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain~~

~~et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.~~

La gestion des eaux pluviales de la zone respectera les principes de Gestion Durable et Intégrée et des Eaux Pluviales, en privilégiant l'infiltration des eaux de pluies au plus proche de son point de précipitation et en favorisant des solutions fondées sur la nature (espaces verts en décaissé, noues d'infiltration, etc.).

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :

- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher imperméables en dessous du niveau du terrain fini est fortement déconseillée ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant
- Des dispositifs de rétention sur site pour réutilisation des eaux de pluie et/ou rejet à débit limité.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces équipements peuvent être mutualisés.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et après accord du gestionnaire de ce dernier.

Pour tout projet d'aménagement d'une aire supérieure ou égale à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par les services de l'Etat et pourra faire l'objet d'un dossier de déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.

Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

**RESEAUX SECS**

3. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 UE - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

**DANS LE SECTEUR UEa:**

3. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques.

**EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Ces règles ne s'appliquent pas
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
  - aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
  - aux postes de transformation électrique privés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>, qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

4. Les constructions et installations nouvelles, et extensions de constructions existantes, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres par rapport aux berges des cours d'eau, canaux et plans d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.

**Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. A moins que la construction ou l'installation à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 2 (deux) mètres.

**EXCEPTIONS**

2. Les règles ~~du présent article~~ précédentes ne s'appliquent pas
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre ;
  - aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 0,50 m.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

3. Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.  
**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

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

Non réglementé

**Article 9 UE - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 UE - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11 UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

**Article 12 UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

~~1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.~~

**A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.**

**Article 13 UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14 UE - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 UE - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 UE - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UX

### CACTERE DE LA ZONE

La zone UX accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux, commerciales ou d'hébergement hôtelier.

En dehors de la ZI Ouest et de la ZI de Krafft, classées en zone UX, la zone UX comprend :

- un secteur UXa correspondant aux zones situées à l'ouest de la RD 1083
- un secteur UXc correspondant à des implantations commerciales au nord de la ville. Le secteur UXc comprend un sous-secteur UXc1.
- un secteur UXh identifiant un secteur mixte (habitations et activités)
- un secteur UXs identifiant un site de production sucrière
- un secteur UXz identifiant le site du Parc d'Activités du Pays d'Erstein et divisé en 4 sous-secteurs UXz1, UXz2, UXz3 et UXz4

Elle comporte également des secteurs soumis aux risques technologiques, aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses, et aux abords du site DOW France, du COMPTOIR AGRICOLE, du site FUCHS INVEST, du site SCI LCK, de la SUCRERIE **et de la société WÜRTH.**

*Extrait complété du rapport de présentation*

**La zone UX est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020, modifié le 2 mai 2024.**

### Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et aménagements à destination d'activités agricoles ;
2. Les habitations légères de loisirs
3. Les campings
4. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
5. Les garages collectifs de caravanes
6. Les parcs d'attraction
7. Les étangs et autres plans d'eau
8. Les carrières
9. **Dans les secteurs UXc et UXh :**
  - les constructions à destination industrielle à l'exception des activités compatibles avec le voisinage d'habitations,
  - les entrepôts non liés à une activité implantée sur la même unité foncière
10. **Dans le secteur UXs,** les constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureaux, à l'exception de celles liées et nécessaires au fonctionnement des activités présentes sur le site.

11. **De plus, dans les secteurs concernés par les zones liées aux phénomènes dangereux repérées au plan de zonage aux abords de DOW France, sont interdits les constructions, extensions, installations ou aménagements autres que ceux autorisés à l'article 2 UX.**
12. **De plus, dans les zones d'éloignement autour des silos aux abords du COMPTOIR AGRICOLE et de la SUCRERIE, sont interdits :**
- l'aménagement créant ou augmentant la capacité des habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs ainsi que les zones destinées à l'habitation à l'intérieur d'une zone autour des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux) et délimitée par une distance au moins égale à 1.5 fois la hauteur de l'installation concernée sans être inférieure à 25 mètres pour les silos plats et 50 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.
  - les aménagements créant ou augmentant la capacité des voies de communication dont le débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement), à l'intérieur d'une zone autour des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux) et délimitée par une distance au moins égale à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.
13. **De plus, dans le secteur concerné par la zone liée aux effets significatifs repérée au plan de zonage aux abords de la SCI FUCHS INVEST, sont interdits les constructions, extensions, installations ou aménagements autres que ceux autorisés à l'article 2 UX.**
14. **De plus, dans les zones de danger repérées au plan aux abords de la société LCK, sont interdites :**  
Toute nouvelle construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2 UX.
15. **De plus, dans les zones de danger identifiés au plan de zonage aux abords de la SOCIETE WÜRTH, sont interdits : toutes nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article 2 UX.**

#### **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Sauf dans le secteur UXh où elles demeurent autorisées sans condition particulière, les constructions à destination d'habitation à condition :
  - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
2. Dans le secteur-UX, ainsi que dans les secteurs UXa et UXh, les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient liées à une activité autorisée dans le secteur UX, UXa ou UXh, et sous réserve que la superficie affectée au commerce (vente ou exposition) ne dépasse pas 30 % de la superficie de plancher construite par unité foncière.
3. Dans le secteur UXc1, les constructions à usage de commerce à condition :
  - que leur surface de vente ne soit ni inférieure à 300 m<sup>2</sup>, ni supérieure à 3000 m<sup>2</sup> par établissement,
  - que les galeries commerciales soient limitées à 10% de la surface de vente existante de la grande surface commerciale alimentaire à laquelle elle est accolée.

4.. **DANS LE SECTEUR UXz :**

– **Dans l'ensemble du secteur UXz :**

- les dépôts de matériaux, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 13 du présent règlement et d'être liés aux activités admises,
- les bâtiments d'équipement liés au fonctionnement de la zone,
- les surfaces de vente directe et d'exposition sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité autorisée dans le secteur UXz et que la surface totale de vente directe et d'exposition ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher construite par unité foncière.

– **Dans les sous secteurs UXz1 et UXz4 :**

- les constructions à usage de bureau, de service, de production, d'artisanat et culturel,
- les bâtiments à usage d'entrepôts, d'atelier et de stockage,
- les hôtels et les restaurants sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée dans les sous-secteurs UXz1 et UXz4,
- les bâtiments industriels à condition qu'ils n'entraînent pas de danger ou de nuisances pour les constructions voisines,
- les constructions et installations liées à la production et à la distribution d'électricité,

– **Dans les sous secteurs UXz2 et UXz3 :**

- les constructions et installations à usage industriel,
- les constructions à usage de service et de stockage directement liées aux établissements implantés dans les sous-secteurs UXz2 et UXz3,
- les bâtiments logistiques.

5. **Dans la zone UX de Krafft**, une part qui ne peut excéder 5 % de la superficie de la zone peut recevoir des activités de loisirs.

6. Plus spécifiquement, **dans le secteur UXa** à l'ouest de la RD 1083 et dans le sous-secteur UXc1 en entrée de ville, route de Krafft, les services ;

7. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dans le cas de fouilles archéologiques.

**8. De plus, dans les secteurs concernés par les zones liées aux phénomènes dangereux repérées au plan de zonage aux abords de DOW France, sont autorisées :**

- dans les zones des dangers très graves (nommée SELs sur le règlement graphique), les installations industrielles directement en lien avec la société Dow et à condition de ne pas augmenter le risque.
- dans les zones des dangers graves (nommée SEL sur le règlement graphique) :
  - Les installations industrielles directement en lien avec la société Dow et à condition de ne pas augmenter le risque,
  - Les aménagements et extensions d'installations existantes sans augmentation du risque,
  - Les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
  - La construction d'infrastructures de transport ayant exclusivement comme fonction la desserte de la zone industrielle.
- dans les zones des dangers significatifs (nommée SEI sur le règlement graphique):
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas augmenter le risque de la population exposée (hors employés du site à l'origine du risque),
  - les nouvelles constructions et les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

- dans les zones des effets indirects par bris de verre (nommée BV sur le règlement graphique):
  - toute nouvelle construction sous réserve du respect des dispositions édictées dans le règlement du document d'urbanisme,
  - les projets dès lors qu'ils sont résistants aux effets de surpression compris entre 20 et 50 mbar.

### 9. De plus, dans le secteur concerné par la zone liée aux effets significatifs repérée au plan de zonage (nommée SEI) aux abords de la SCI FUCHS INVEST, sont autorisées :

- les aménagements ou les extensions de constructions existantes,
- les nouvelles constructions ainsi que les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets (hors employés du site à l'origine du risque).

### 10. Dans les zones de danger repérées au plan aux abords de la société LCK, sont autorisés:

- Dans la zone des effets graves:
  - les installations industrielles directement en lien avec la société SCI LCK d'Erstein et à condition de ne pas augmenter le risque,
  - les aménagements ou d'extensions d'installations existantes sans augmentation du risque,
  - les nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
  - la construction d'infrastructures de transport uniquement nécessaires pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans la zone des effets significatifs :

les nouvelles constructions, les aménagements et extensions des constructions existantes, ainsi que les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets (hors employés du site à l'origine du risque).

### 11. De plus, dans les zones de danger identifiés au plan de zonage aux abords de la SOCIETE WÜRTH :

- **Dans la zone des effets graves (zone rouge) :** toute nouvelle construction ou installation est interdite dans ce périmètre exposé à des effets létaux, à l'exception :
  - D'installations industrielles directement en lien avec la société Würth à Erstein et à condition de ne pas augmenter le risque ;
  - D'aménagements ou d'extensions d'installations existantes sans augmentation du risque ;
  - De nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;
  - De la construction d'infrastructures de transport uniquement nécessaires pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- **Dans la zone des effets significatifs (zone orange) :** dans ce périmètre exposé à des effets irréversibles (thermiques), les nouvelles constructions, les aménagements et extensions de constructions existantes, ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets (hors employés nécessaires à l'activité du site à l'origine du risque).

## Article 3 UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Ils ne peuvent avoir moins de 4 (quatre) mètres de large. En particulier, les accès imposant le stationnement sur la chaussée ou la constitution de file d'attente à chaque entrée/sortie sont interdits.
4. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif ou aux garages groupés doivent comprendre une plate-forme de 4 (quatre) mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.  
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
5. Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
6. L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17.50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.
7. Aucun accès direct sur les RD 468 et 426 n'est autorisé.
8. **Dans le secteur UXs**, les accès doivent être organisés de façon à ce que les mouvements de tourne-à-gauche en sortant ou en entrant soient impossibles.
9. **Dans le secteur UXz** : l'accès automobile est interdit sur la voie d'accès à la zone longeant la voie ferrée, entre la RD 426 et le mail central (tronçon et pente).

### **VOIRIE**

10. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
11. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.
12. **Dans le secteur UXz** :  
En dehors des voies secondaires (barreaux figurant au plan de zonage à titre indicatif) les emprises de voiries publiques respecteront les dimensions figurant au plan de zonage. Les voies de desserte principale respecteront :
  - 13 mètres d'emprise minimum,
  - un trottoir,
  - des aménagements cyclables.Si la desserte des terrains le nécessite, des voies secondaires (barreaux) pourront être réalisées à partir de la voirie principale. Les voies secondaires devront comporter au moins :
  - une chaussée d'une largeur minimale de 6,5 mètres
  - un trottoir.La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

### **VOIES EN IMPASSE**

13. Les voies en impasse de plus de 150 m de longueur sont interdites, sauf si elles doivent être ultérieurement être raccordées à une autre voie publique.
14. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au-moins 30 (trente) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

**Article 4 UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

**EAU POTABLE**

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
3. Dans le secteur UXs : En l'absence de réseau public, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées non domestiques :**

4. Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.
5. Dans le secteur UXs : En l'absence de réseau public, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales de la zone respectera les principes de Gestion Durable et Intégrée et des Eaux Pluviales, en privilégiant l'infiltration des eaux de pluies au plus proche de son point de précipitation et en favorisant des solutions fondées sur la nature (espaces verts en décaissé, noues d'infiltration, etc.).

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :

- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher imperméables en dessous du niveau du terrain fini est fortement déconseillée ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant
- Des dispositifs de rétention sur site pour réutilisation des eaux de pluie et/ou rejet à débit limité.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces équipements peuvent être mutualisés.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et après accord du gestionnaire de ce dernier.

Pour tout projet d'aménagement d'une aire supérieure ou égale à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par les services de l'Etat et pourra faire l'objet d'un dossier de déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.

Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
7. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.
8. **Dans le secteur UXz** : le rejet maximum d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement pluvial, existant en limite de la zone est fixé pour l'ensemble de la zone à un débit de 200 litres/seconde. Pour chaque parcelle constructible issue de l'aménagement de la zone, le rejet maximal d'eau pluviale est fixé à 55 litres/seconde/hectare.

### **RESEAUX SECS**

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 UX- Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 UX- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
  - aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions
  - par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Tout point d'une construction ou installation doit être édifié en respectant un recul minimal :
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

**3. Dispositions particulières au secteur UXz**

Les constructions et installations respecteront les marges de recul minimum indiquées au plan de zonage. A défaut d'indication, ce recul ne pourra être inférieur à 5 mètres.

- Les constructions et installations nouvelles respecteront une marge de recul minimal de 25 mètres décomptés de l'axe de la RD 426.
- Seules les loges de gardiennage pourront être autorisées dans les marges de recul définies ci-dessus sous réserve du § suivant.
- Aucune construction ou installation ne pourra être autorisée dans les espaces plantés à préserver figurant au plan, ou défini à l'article 13 UX, en bordure des voies publiques, à l'exception des accès aux constructions, aux aires de stationnement ou de stockage et aux loges de gardien contrôlant ces accès.
- Chemins d'exploitation : les constructions et installations respecteront un recul minimal de 20 mètres à compter du chemin d'exploitation en limite ouest de la zone d'activité et de 10 mètres à compter du chemin d'exploitation en limite nord de la zone.

4. L'implantation de bâtiments industriels directement liés au rail peut faire abstraction des marges de recul par rapport à l'emprise ferroviaires qui sont portées aux documents graphiques.

**EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES**

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux postes de transformation électrique privés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>, qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

6. Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

**Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
3. 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 ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
4. De plus, **dans le secteur UXz** :
  - lorsque figurent aux documents graphiques des marges de recul minimal obligatoire des constructions et installations, elles doivent être respectées.
  - postes de transformation électrique : nonobstant les dispositions précédentes et quel que soit le sous-secteur considéré, les postes de transformation peuvent être implantés en limite séparative avec un recul compris entre 0 et 0,80 mètre.

**EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES**

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales
  - sauf dans le secteur UXz : aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

6. Les constructions et installations nouvelles, et extensions de constructions existantes, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.  
Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.

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

1. Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au-moins 5 (cinq) mètres.
2. De plus, **dans le secteur UXz** : une distance plus importante peut être imposée pour des raisons de sécurité.
3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux réservoirs d'eau et installations de protection contre les incendies, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 9 UX-      Emprise au sol des constructions**

L'unité foncière retenue pour le calcul de l'emprise au sol est la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone UX.

**DANS L' ENSEMBLE DE LA ZONE SAUF DANS LE SECTEUR UXz**

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

**DANS LE SECTEUR UXz**

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature est définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, rapportée à la surface du terrain.
3. Elle ne peut excéder
  - 50 % de la superficie de l'unité foncière, en sous-secteurs UXz1 et UXz4
  - 60 % de la superficie de l'unité foncière, en sous-secteurs UXz2 et UXz3

**DEROGATION**

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

**Article 10 UX - Hauteur maximale des constructions**

**DANS TOUTE LA ZONE À L'EXCEPTION DU SECTEUR UXz**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen de la voie, pris à l'axe de la rue devant la construction.
2. La hauteur maximale au point le plus haut des constructions est fixée :
  - à 20 mètres dans le secteur UXa,
  - à 10 mètres dans le secteur UXc,
  - à 12 mètres dans le secteur UXh. De plus, la hauteur à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère (en cas de toiture plate) est fixée à 7 mètres.
  - à 15 mètres dans le reste de la zone UX.

**DANS LE SECTEUR UXz :**

1. La hauteur est mesurée de la façon suivante :
  - lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
  - Le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger, y compris sur limite séparative, est pris à l'axe de la rue devant la construction.
2. La hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne peut excéder :
  - 12 mètres en sous-secteur UXz1
  - 20 mètres en sous-secteurs UXz2, UXz3 et UXz4.

Ces hauteurs maximum ci-dessus peuvent être fixées à une valeur inférieure, en fonction de prescriptions particulières en matière de sécurité incendie.

**EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminée, silos, tours de fabrication, tours de séchage, d'exercice...).

**Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Clôtures
  - Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

- La hauteur maximale admise pour les clôtures quelle qu'en soit la nature, est limitée à 2 mètres y compris le mur bahut éventuel. Des dépassements de cette hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils 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 ou voisines.
- 3. De plus, **dans le secteur UXc1**, une attention particulière sera apportée à l'intégration des constructions dans le site et à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs projets.
- 4. De plus, **dans le secteur UXz**, les dispositions suivantes s'appliquent :

Le long des voies et emprises existantes, à créer ou à modifier ou des limites de secteur de zone repérées aux plans de zonage par le graphisme « règles architecturales particulières », les constructions nouvelles devront respecter les dispositions suivantes :

- La façade principale des constructions nouvelles devra être orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, afin de créer un ordonnancement des constructions vis-à-vis de cette voie, emprise ou limite. Les façades donnant sur les voies repérées aux plans de zonage, feront l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné, afin de créer un front urbain de qualité, face aux axes de perceptions majeurs du site (RD 1083, RD 426 et voie ferrée).

De même, en sous-secteur de zone UXz2, les façades des constructions excédant 15 mètres de hauteur et donnant sur la limite Ouest de la zone, vers le village de Schaeffersheim, feront l'objet d'un même traitement architectural particulièrement soigné, afin de créer un front urbain de qualité face aux espaces agricoles.

- Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang de dépôts couverts isolés ou de dépôts à ciel ouvert est interdite. Il en va de même pour les locaux annexes, à l'exclusion du bâtiment d'accueil ou destiné à filtrer les entrées sorties (loge de gardiennage) et les locaux ou abris à bicyclettes.
- Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites et ayant une longueur supérieure à 50 mètres doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de façade.
- Armoires techniques :
  - Les dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.
  - Leur implantation sur trottoir, si elle est autorisée, doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- Dans un rayon de 200 mètres par rapport au point sur la voie ferrée, des dispositions particulières seront à prendre pour intégrer architecturalement les éléments techniques en toiture.
- Les pastiches et les éléments architecturaux rapportés sont interdits.
- Les toitures terrasses ne pourront être bordées par une toiture en pente, même partielle.

### Article 12 UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les dimensions minimales des espaces de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être accessibles par des manœuvres d'approche simples.
3. La desserte de ces emplacements doit être assurée par un accès d'une largeur minimale de 2.50 mètres (cette disposition ne s'applique pas en secteur UXz).
4. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondant à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au-moins égal à celui correspondant à la catégorie de

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-après.

5. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous.
6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous sur le terrain d'assiette de la construction, il pourra en être tenu quitte s'il justifie du respect des obligations imposées par le code de l'urbanisme dans son article L. 151-33 (concession à long terme dans un parc public de stationnement, acquisition ou concession dans un parc privé de stationnement).

### Normes de stationnement :

Destination des constructions	Nombre de places
<b><u>Dans le seul secteur UXh : pour les surfaces destinées à l'habitation</u></b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup>	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1er m <sup>2</sup>	1
<b><u>Dans toute la zone UX, sauf dans le secteur UXz :</u></b>	
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1er m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher créée au-delà de 200 m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Autres équipements</b>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtels et logements-foyer : pour 10 chambres	5
- Restaurants : pour 5 sièges	1
- Salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- Station service : par poste de lavage ou de graissage	4
<b>Activités de loisirs non listées : relèvent du 1. du présent article</b>	Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

<b>Dans le secteur UXc et le sous secteur UXc1</b>	
Surfaces destinées aux commerces (vente + réserves) <b>et aux activités de service</b> :	
- De 0 à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- Au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, par tranche de 100 m <sup>2</sup>	4

Destination des constructions	Nombre de places
<b><u>Dans le secteur UXz :</u></b>	
<i>La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés)</i>	
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les employés et les visiteurs	3
<b>Surfaces destinées aux commerces (ventes + réserves)</b>	
- De 0 à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- Au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, par tranche de 100 m <sup>2</sup>	4
<b>Surfaces destinées aux activités industrielles ou artisanales (1)</b>	
- Nombre de places pour 3 emplois	2
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher créée au-delà de 200 m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Autres équipements</b>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtels et logements-foyer : pour 10 chambres	5
- Restaurants : pour 5 sièges	1
- Salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- Station service : par poste de lavage ou de graissage	4
<b>Entreprises diverses</b> (par exemple activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et <b>Equipements exceptionnels</b> non précisés ci-dessus)	
	Défini au cas par cas, en fonction des besoins
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(1) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m <sup>2</sup> .	

1. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :

**Dans toute la zone UX, sauf dans le secteur UXz :**

- pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie : 1.5 % de la surface de plancher de

l'opération ;

- pour les surfaces destinées aux commerces et aux activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

**Dans le secteur UXz :**

- A l'exception des logements individuels autorisés au titre du présent règlement de zone, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.
- Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des bicyclettes (arceaux ou autres) seront alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.
- Ce local à bicyclette<sup>2</sup> doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :
  - bureaux : pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places<sup>2</sup>
  - commerce : par tranche de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface, accessible du domaine public,
  - restaurants : par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée : 3 dispositifs sécurisés en surface, accessible du domaine public,
  - activité : les surfaces ou les dispositifs créés devront satisfaire les besoins générés.

**Article 13 UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**DANS TOUTE LA ZONE, SAUF DANS LE SECTEUR UXz :**

1. 5 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts perméables et plantés.
2. Les marges d'isolement des installations et dépôts, ainsi que les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal.

**DANS LE SEUL SECTEUR UXz :**

3. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées
4. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres ou d'arbustes formant écran végétal.
5. 30% au moins de la superficie des lots ou terrains issus des opérations d'aménagement ou de construction doivent être aménagés en espaces perméables lors de leur construction. Au moins 2/3 de ces espaces perméables doivent être traités en espaces verts.
6. Les aires de stationnement en surface, dédiées aux véhicules légers , doivent être plantées d'arbres de haute tige d'une circonférence minimale (à un mètre du sol) comprise entre 16 et 18 cm minimum, à raison d'au moins un arbre par tranche de huit places.
7. Espaces plantés à conserver ou à créer:

Les espaces plantés à conserver ou à créer figurant au plan de zonage sont à respecter. Ils sont inconstructibles et ne pourront être occupés par aucune installation, dépôt, aire de stationnement ou de manœuvre à l'exception des accès indispensables aux bâtiments ou aux aires de service des entreprises et des loges de gardiennage.

---

<sup>2</sup> Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

- Espace planté n° 1 = écran végétal dense en limite ouest de la zone  
Il devra avoir 15 mètres de large et 2 mètres de hauteur. L'écran végétal sera formé d'essences plantées aléatoirement et en mélange de manière suffisamment dense pour former un écran composé de plantes indigènes. La lisière sera formée d'un ourlet arbustif.
  - Espace planté n° 2 = prairie et alignement d'arbres fruitiers  
Ce segment sera traité en prairie, des arbres fruitiers ornementaux seront plantés en alignement simple en limite nord et en alignement double le long de la voie ferrée et le long de la RD 426.
8. Talus : Les talus bordant la voie de desserte de la zone à partir du rond point situé au sud - est de la sortie du pont sur la voie ferrée seront végétalisés en boisements denses formés d'essences plantées aléatoirement.
  9. Autres plantations : une bande d'espaces verts d'une profondeur d'au-moins 5 mètres comptée à partir de l'alignement doit être aménagée en bordure des voies et emprises publiques. Elle sera engazonnée et plantée d'arbres fruitiers ou ornementaux.
  10. Pourtour des parcelles privatives : les parties privatives traitées en espace vert et ne faisant pas déjà l'objet de plantations imposées au titre du présent règlement de zone seront enherbées et pourront être plantées d'arbres ornementaux ou forestiers.
  11. Parkings "véhicules légers": les parkings seront fragmentés en plate-forme d'une superficie maximale d'un seul tenant de 600 m<sup>2</sup>. Chaque plate-forme sera entourée de bandes végétalisées de deux mètres de large. La végétalisation se fera sous forme de buissons mélangés d'arbres et arbustes. Ces buissons comporteront au minimum deux arbres et quatre arbustes.

### **Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15 UX - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 UX - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**Titre III            DISPOSITIONS   APPLICABLES   AUX**  
**ZONES A URBANISER**

## Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AUz

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUz correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone, dans le cadre de la Zone d'aménagement Concerté « Europe » à l'entrée ouest d'Erstein.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 1AUz - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions à destination d'entrepôt
2. Les constructions industrielles
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les campings
6. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
7. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
8. Les terrains de golf
9. Les garages collectifs de caravanes
10. Les parcs d'attraction
11. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, véhicules, déchets, matériaux...)
12. Les étangs et autres plans d'eau
13. Les carrières

### **Article 2 1AUz - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions ou installations destinées aux bureaux et à l'hébergement touristique, à l'artisanat ou au commerce, à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
2. Les entrepôts liés à une activité fonctionnant sur la même unité foncière ;
3. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à des fouilles archéologiques.

### **CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE**

4. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
5. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation

6. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacun des secteurs conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
9. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

### **Article 3 1AUz - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les aires de stationnement doivent être desservies par un ou des accès d'une largeur totale cumulée ne pouvant dépasser 10 (dix) mètres, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties plus larges ou supplémentaires.

#### **VOIRIE**

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 1AUz - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées domestiques**

1. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
2. Eaux usées non domestiques :
3. Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

- ~~4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.~~
- ~~5. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.~~
- ~~6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur de l'autorisation d'urbanisme, en fonction des réseaux existants.~~
- ~~7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.~~

La gestion des eaux pluviales de la zone respectera les principes de Gestion Durable et Intégrée et des Eaux Pluviales, en privilégiant l'infiltration des eaux de pluies au plus proche de son point de précipitation et en favorisant des solutions fondées sur la nature (espaces verts en décaissé, noues d'infiltration, etc.).

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :

- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher imperméables en dessous du niveau du terrain fini est fortement déconseillée ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant
- Des dispositifs de rétention sur site pour réutilisation des eaux de pluie et/ou rejet à débit limité.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces équipements peuvent être mutualisés.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit,

conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et après accord du gestionnaire de ce dernier.

Pour tout projet d'aménagement d'une aire supérieure ou égale à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par les services de l'Etat et pourra faire l'objet d'un dossier de déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.

Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **RESEAUX SECS**

Les branchements privés sur les réseaux publics doivent être enterrés.

### **Article 5 1AUz - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 1AUz - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent
  - aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.
  - par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

2. Lignes de constructions

Les marges de recul minimal obligatoire des constructions indiquées aux documents graphiques le long de certaines voies ou emprises publiques correspondent également à des lignes d'implantation obligatoire des constructions de premier rang.

Cette implantation doit respecter les prescriptions suivantes :

- La façade sur rue des constructions de premier rang doit être implantée sur 60%, minimum de son linéaire total sur les marges de recul minimal obligatoire figurant au document graphique. Le garage éventuel n'est pas comptabilisé pour calcul, sauf s'il est intégré au volume de la construction d'habitation.
- Toutefois, pour les parcelles donnant sur l'avenue de la Gare qui sont concernées par deux marges de recul, les constructions pourront déroger à cette règle pour la marge de recul bordant la rue de la Gare, sous réserve de s'y accrocher en au moins un point.
- Pour les garages, ces marges de recul minimal obligatoire ne valent pas ligne d'implantation obligatoire. Les garages pourront être implantés plus en retrait.
- La construction d'avant-corps, oriels, balcons,... ouverts ou fermés, en débord sur cette marge de recul minimal obligatoire des constructions et installations, est toutefois autorisée, sous réserve que leur saillie ne soit pas supérieure à 0,80 mètre.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

3. Lorsqu'il n'y a pas de marge de recul minimal obligatoire des constructions mentionnées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 3 mètres au moins de l'alignement de toute voie ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
  - Côté Sud de la voie n°8 indiquée au document graphique détaillé, ce recul minimal obligatoire des constructions et installations est porté à 6 m, sauf à l'angle sud-est du carrefour avec la voie n° 3 où ce recul est maintenu à 3m.
4. Quelles que soient les marges de recul figurant aux documents graphiques, seules les clôtures seront édifiées à l'alignement de ces voies et emprises publiques.

### **EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux postes de transformation électrique privés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>, qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

### **Article 7 1AUz - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction ou de l'installation.
3. Lorsque figurent aux documents graphiques des marges de recul minimal obligatoire des constructions et installations, elles doivent être respectées.
4. L'orientation générale de la façade d'une construction donnant sur une limite séparative latérale devra être parallèle à celle-ci.

Toutefois, les retraits traités par des biais ou des décrochements peuvent être tolérés, sous réserve que le principe général d'orientation parallèle à la limite séparative latérale soit respecté.

- Dans le cas où l'une des deux limites est en biais et l'autre perpendiculaire à la voie, l'orientation de la construction s'appuiera sur la limite perpendiculaire.

### **IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE LATERALES**

L'implantation en limite séparative latérale des constructions et installations est autorisée dans les cas suivants, sur une profondeur maximale de 20 mètres : -

- lorsqu'il existe déjà une construction implantée sur la limite séparative considérée sur le fond voisin
- dans le cas d'une réalisation de maisons en bande ou jumelées.

Ces constructions et installations doivent notamment respecter en fond de parcelle les dispositions ci-dessous.

### **IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE**

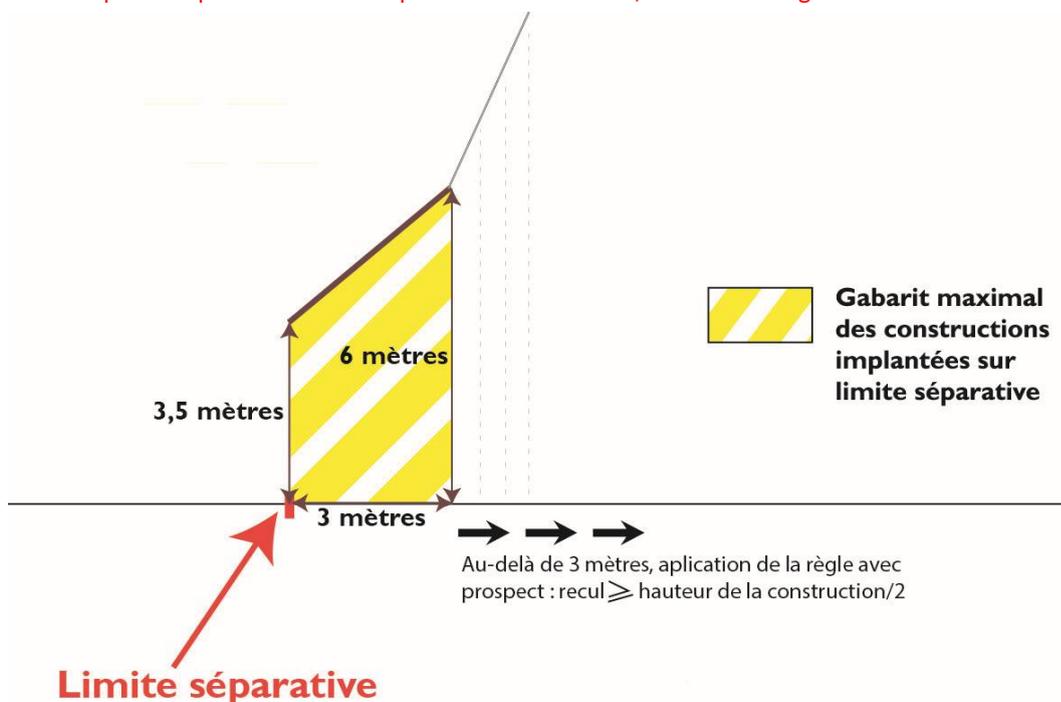
L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

<sup>3</sup> Est considérée comme limite séparative latérale la ou les portions de droite délimitant l'unité foncière et aboutissant à la voie de desserte principale dans le cas d'une parcelle « ordinaire » ou aux voies de desserte dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

- la hauteur sur la limite séparative de la construction ou de l'installation ne doit pas dépasser 3,50 mètres
- tout point de la construction ou de l'installation à réaliser doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 3 mètres de distance horizontale de la limite séparative. Au-delà de cette distance, ce sont les "règles d'implantation avec prospect" qui s'appliquent.

Cette disposition peut être illustrée par le schéma suivant, sans valeur réglementaire :



### IMPLANTATION AVEC PROSPECTS

Lorsque les constructions ou installations ne sont pas implantées en limite séparative, les dispositions suivantes s'appliquent :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser 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.

### EXCEPTIONS A TOUTES LES DISPOSITIONS PRECEDENTES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 0.50 m.

## Article 8 1AUz - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

### **Article 9 1AUz - Emprise au sol des constructions**

1. L'unité foncière retenue pour le calcul de l'emprise au sol est la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone 1AUz.
2. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 40% de la superficie de l'unité foncière.
3. Les bassins des piscines couvertes sont exclus du décompte de l'emprise au sol.

### **Article 10 1AUz - Hauteur maximale des constructions**

#### **MODALITES DE CALCUL**

1. Le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger, y compris sur limite séparative, est le niveau moyen fini de la voie, pris à l'axe de la rue devant la construction.
2. La hauteur des bâtiments ne comprend pas les volumes techniques, antennes et garde corps éventuels.

#### **2. HAUTEUR ABSOLUE**

##### **3.** Constructions à combles traditionnels

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage. Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 4, non compris les sous-sols éventuels. Pour qu'un niveau soit considéré comme sous-sol, il doit être à demi enterré au moins, par rapport au domaine public.

##### **4.** Autres constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au droit de la façade (y compris les gardes corps) est fixée à 8 mètres (hors attique) et comprenant deux niveaux droits maximum et, lorsqu'il existe, un niveau maximum en attique (non comptés les sous-sols). Pour qu'un niveau soit considéré comme sous-sol, il doit être à demi enterré au moins, par rapport au domaine public.
- La hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres.
- Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau de référence défini à l'alinéa 2 du présent article.

#### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)

### **Article 11 1AUz - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

l'aspect extérieur, les 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.

Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement architectural.

### **SENS DES FAITAGES ET HAUTEUR SUR RUE**

1. Les constructions riveraines de l'Avenue de la Gare devront avoir un pignon sur l'Avenue de la Gare.
2. Les constructions riveraines des autres voies devront avoir un pignon orienté vers ces voies.
3. Pour la parcelle située à l'angle Est de la voie n°3 et de l'avenue de la Gare, le pignon pourra être tourné indifféremment soit côté avenue de la Gare, soit côté voie n°3.
4. Un traitement architectural particulier mettant en valeur l'angle des deux voies devra également être réalisé.
5. Dans le secteur 1AUz2, les constructions donnant sur la voie n°3 auront obligatoirement
  - soit un pignon donnant sur la voie n°3 pour les constructions à combles traditionnel
  - soit au minimum un rez-de-chaussée plus un étage droit entier.

### **ATTIQUE**

En façade sur rue, le volume de l'attique et des gardes corps est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée ci-dessus au droit du nu extérieur de la façade (non compris les débords de dalle ou les éléments de décoration) et incliné à 45° au-dessus du plan horizontal.

### **CLOTURES**

6. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
7. Caractéristiques des clôtures en limite d'emprise publique :
  - Elles doivent être implantées à l'alignement existant, à modifier ou à créer.
  - Elles auront 1,50m de haut mesuré à partir du niveau moyen de la voie de desserte du terrain au droit du terrain considéré
  - Ces clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut d'une hauteur imposée de 40 cm associé :
    - soit à une clôture légère à claire-voie
    - soit à une haie.
  - Ces différentes solutions peuvent être combinées entre-elles.
  - Les murs bahuts seuls et les grillages légers sur murs bahuts sont interdits.
  - Les matériaux destinés à être enduit doivent l'être.
8. Clôtures en limite séparatives
  - Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Toutefois, à l'intérieur de la marge de recul déterminée par la ligne de construction définie aux documents graphiques, elle ne pourra pas dépasser 1.5m de haut. Au-delà de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement existant à modifier ou à créer, les clôtures éventuelles sur limites séparatives seront obligatoirement à claire-voie s.

### **ANTENNES PARABOLIQUES**

9. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

10. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **ARMOIRES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX RESEAUX (ELECTRICITE, POSTES, TELECOMMUNICATIONS, CABLAGE, GAZ...)**

11. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.
12. Leur implantation sur trottoir, si elle est autorisée, doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

### **Article 12 1AUz - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les dimensions minimales des espaces de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être accessibles par des manœuvres d'approche simples.
3. La desserte de ces emplacements doit être assurée par un accès d'une largeur minimale de 2.50 mètres.
4. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée aux garages, abris, piscines...

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées au commerce et aux activités de service</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
--	---

5. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :
- pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération ;
  - pour les surfaces destinées aux commerces et aux activités de service d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

### Article 13 1AUz - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. 30 % au moins de la superficie des lots ou terrains issus des opérations d'aménagement ou de construction devront être réservés à des aménagements paysagers coin-portant des plantations et traités en surface perméable. En outre :
  - lorsque la construction est à usage d'habitat individuel, le terrain sera planté au minimum d'un arbre de haute tige.
  - lorsque la construction à réaliser est à usage d'habitat collectif, le terrain sera planté au minimum d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 400 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Les constructions qui opteront pour une toiture végétalisée extensive pourront bénéficier d'une réduction de l'obligation d'espace vert selon le ratio suivant : 1m<sup>2</sup> d'espace vert équivaut à 3 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée.
3. Les aires de stationnement collectif en surface sont obligatoirement plantées d'arbres de haute tige d'une circonférence minimale (à un mètre du sol) comprise entre 16 et 18 cm, à raison d'un arbre par tranche de quatre places.

On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies, dans un rapport de 10 mètres linéaires de haie par arbre.
4. Les dalles-terrasses couvrant les stationnements enterrés ou les constructions en rez-de-chaussée à usage de commerce, de stationnement ou d'activité doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations diverses qui sont obligatoires en couverture des parties minérales.
5. Espace de plantation à réaliser
  - Lorsque figure au document graphique le symbole graphique de « zone de vergers », il sera planté obligatoirement un arbre fruitier par parcelle à l'intérieur de la bande de terrain ainsi repérée au document graphique.
  - A l'intérieur de cette zone de vergers, les constructions seront toutefois autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2,5 m de haut et un total de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (calculé par terrain à l'intérieur de cette zone de vergers à réaliser).
6. La réalisation de plantations d'alignement conséquentes est obligatoire le long des voies futures ouvertes à la circulation automobile inscrites au document graphique. Ces plantations doivent impérativement comporter des arbres de haute tige (on pourra utilement employer la norme minimale indicative d'un arbre tous les 20 mètres linéaires de voie).
7. Les terrains du secteur 1AUz1 bordant l'avenue de la Gare seront obligatoirement remblayés jusqu'au niveau de la voirie sur une profondeur de 8 mètres à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer le long de cette avenue de la Gare.

**Article 14 1AUz - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 1AUz - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 1AUz - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

## Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 2AU sont interdites.

### **Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

1. d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
2. d'être nécessaires :
  - à l'extension de la construction d'habitation déjà existante, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU
  - ~~— à la création d'une seule piscine sur l'unité foncière~~
  - ~~— à l'implantation d'une seule construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>~~

### **Article 3 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

### **Article 4 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

**Article 5 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

**EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

**Article 7 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
2. Toute construction s'implantera sur limite séparative ou respectera un recul minimal de 3 mètres.

**EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

**Article 8 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 2AU - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 12 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 2AU - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 2AU - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AUL

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUL correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'équipements publics et de loisirs, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AUL est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

**La zone 2AUL est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020, **modifié le 2 mai 2024.****

#### **Article 1 2AUL - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 2AUL sont interdites.

#### **Article 2 2AUL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

#### **Article 3 2AUL - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

#### **Article 4 2AUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

#### **Article 5 2AUL - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### Article 6 2AUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### **EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

### Article 7 2AUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
2. Toute construction s'implantera sur limite séparative ou respectera un recul minimal de 3 mètres.

#### **EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

### Article 8 2AUL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article 9 2AUL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

**Article 10 2AUL - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11 2AUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 12 2AUL - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13 2AUL - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14 2AUL - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 2AUL - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 2AUL - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**Titre IV                    DISPOSITIONS    APPLICABLES    AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ac destiné à accueillir les constructions à usage agricole, qui comporte un sous-secteur Ac1 destiné à une aire de lavage d'engins agricoles.

Elle est également soumise aux risques technologiques aux abords du site DOW et du site FUCHS INVEST.

*Extrait complété du rapport de présentation*

**La zone A est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020, modifié le 2 mai 2024.**

#### **Article 1 A- Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites.

#### **Article 2 A- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **DANS TOUTE LA ZONE**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies.
2. les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
3. les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
4. les abris pour animaux (type abris de pâture), ouverts sur un côté au moins, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 (trente) m<sup>2</sup>, ~~à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, dans la limite :~~
  - de 2 abris par unité foncière ;
  - mais d'un seul abri pour toute unité foncière de superficie inférieure ou égale à 1 hectare.
5. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
6. **De plus, dans les secteurs concernés par la zone des effets indirects par bris de verre repérée au plan de zonage (nommée BV) aux abords de DOW France, sont autorisées :**
  - toute nouvelle construction sous réserve du respect des dispositions édictées dans le règlement du document d'urbanisme,
  - les projets dès lors qu'ils sont résistants aux effets de surpression compris entre 20 et 50 mbar.
7. **De plus, dans le secteur concerné par la zone liée aux effets significatifs repérée au plan de zonage (nommée SEI) aux abords de la SCI FUCHS INVEST, sont autorisées:**
  - les aménagements ou les extensions de constructions existantes,
  - les nouvelles constructions ainsi que les changements de destination sous réserve

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets (hors employés du site à l'origine du risque).

### **DE PLUS, DANS LE SECTEUR AC**

9. les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
10. les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont concomitants ou préexistants.

### **DANS LE SOUS-SECTEUR AC1,**

11. les aires de lavage d'engins agricoles, ainsi que les installations et constructions qui y sont liées.

## **Article 3 A- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. La desserte des constructions autorisées devra se faire par un accès unique et sécurisé sur la voirie départementale.

### **VOIRIE**

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article 4 A- Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction ou l'installation n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, l'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **ASSAINISSEMENT**

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

**RESEAUX SECS**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

**Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal:
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 1083 et RD 426
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

**EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.
4. Les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et installations nouvelles, et extensions de constructions existantes, devront respecter un recul minimal de 15 (quinze)mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.

**Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction ou de l'installation.
2. Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**EXCEPTIONS**

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

5. Les construction ou installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 15 (quinze) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, **et canaux, et plans d'eau**.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

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

Non réglementé

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

Dans le secteur Ac1 : l'emprise au sol maximale des constructions et installations ne pourra excéder 50 (cinquante) mètres carrés.

### **Article 10 A - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 (sept) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.
3. La hauteur totale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 10 (dix) mètres. La hauteur des silos ne pourra excéder 10 (dix) mètres.
4. La hauteur totale des abris pour animaux de type abris de pâture ne pourra excéder 3,50 mètres (trois mètres et cinquante centimètres).
5. Dans le sous-secteur Ac1 : la hauteur maximale des constructions et installations ne pourra excéder 3.50 mètres (trois mètres et cinquante centimètres).

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation des réseaux (pylônes par exemple)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

### **Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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

## **Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme**

---

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12 A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article 13 A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

### **Article 14 A - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15 A - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 A - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**Titre V            DISPOSITIONS    APPLICABLES    AUX**  
**ZONES NATURELLES OU FORESTIERES**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs naturels ou forestiers, partiellement ou non desservis par des équipements publics.

Elle comprend 10 secteurs de zone qui répondent à des dispositions particulières :

- le secteur Na – secteur correspondant aux espaces naturels à protéger (Natura 2000 notamment)
- le secteur Nc – correspondant à un secteur de loisirs équestres
- le secteur Ne – ~~bâti d'équipements publics ou d'intérêt collectif, isolés et dispersés sur le territoire communal~~  
*supprimé dans le cadre de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU*
- le secteur Nf – jardins familiaux situés à proximité du Centre Hospitalier d'Erstein
- le secteur Ng – secteur graviérable
- le secteur Nh – constructions isolées et/ou non desservies par l'ensemble des réseaux, comportant un sous-secteur Nh1
- le secteur Nj – correspondant à des arrières de parcelles à Krafft
- le secteur Ns – à proximité du site industriel de production sucrière
- le secteur Nv – secteur d'accueil des gens du voyage, qui comprend un sous-secteur Nv1
- le secteur Nx – constructions d'activités isolées.

*Extrait du rapport de présentation*

**La zone N est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020, **modifié le 2 mai 2024.****

### **Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

De plus, dans la zone d'éloignement autour des silos aux abords de la SUCRERIE sont interdits :

- l'aménagement créant ou augmentant la capacité des habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs ainsi que les zones destinées à l'habitation à l'intérieur d'une zone autour des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux) et délimitée par une distance au moins égale à 1.5 fois la hauteur de l'installation concernée sans être inférieure à 25 mètres pour les silos plats et 50 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation ;
- les aménagements créant ou augmentant la capacité des voies de communication dont le débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement), à l'intérieur d'une zone autour des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux) et délimitée par une distance au moins égale à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

### **Article 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **DANS TOUTE LA ZONE**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies.
2. Les constructions, ouvrages, installations et travaux liés à l'entretien, l'exploitation et l'aménagement du Rhin et du Polder d'Erstein ;

## **Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme**

---

3. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
4. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
6. Sauf en secteur Na, Nc, Nf, Ng, Nh, Nj, Ns, Nv et Nx: l'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à l'exception des secteurs à risque d'inondation, lorsque le règlement du PPRI s'y oppose.

### **DE PLUS :**

#### **DANS LE SECTEUR Nc**

7. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du centre équestre, à condition de respecter les dispositions du PPRI.

#### **DANS LE SECTEUR Nf**

8. Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup>, à raison de 1 abri maximum par lot.

#### **DANS LE SECTEUR Ng**

9. L'exploitation des carrières
10. Les constructions et installations nécessaires aux activités d'exploitation des carrières

#### **DANS LE SECTEUR Nj**

11. Une piscine et une construction par unité foncière. L'emprise au sol maximale de la construction ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>. Dans la zone inondable délimitée par le PPRI, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> pour la construction, les piscines sont interdites.

#### **DANS LES SECTEURS Nh**

##### **Sauf dans les zones classées rouges du PPRI:**

12. Les aménagements et extensions des constructions existantes. Les extensions sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
13. De plus, dans le sous-secteur Nh1, sont autorisées les serres.

##### **Dans les zones classées rouges du PPRI:**

14. Les extensions nécessaires aux mises aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition d'être limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour les bâtiments d'habitation ou à 20 % d'emprise au sol supplémentaire pour tous les autres bâtiments et sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions du règlement du PPRI.

#### **DANS LE SECTEUR Nv**

15. Les aires de stationnements des véhicules et caravanes nécessaires à l'accueil des gens du voyage
16. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que poste de transformation, édicules techniques nécessaires à l'arrivée d'eau,
17. Les constructions destinées aux sanitaires nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

**DANS LE SOUS-SECTEUR NV1**

18. les constructions démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

**DANS LE SECTEUR NS**

19. Les bassins et le stockage nécessaires à l'exploitation sucrière implantée dans la zone UXs contiguë.

**DANS LE SECTEUR NX**

20. Les aménagements et extensions des constructions existantes. Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

**Article 3 N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**VOIRIE**

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 1083 et RD 426
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

**Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction ou l'installation n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, l'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau s'il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

**ASSAINISSEMENT**

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

**RESEAUX SECS**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

**Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 1083 et RD 426
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

**EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Ces règles ne s'appliquent pas
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

5. Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 15 (quinze)mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

**Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
2. A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

**EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS PRECEDENTES**

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. Les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> nécessaires

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

5. Les constructions et installations nouvelles, **et extensions de constructions existantes**, devront respecter un recul minimal de 15 (quinze)mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

**Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau.**

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

Non réglementé

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

L'unité foncière retenue pour le calcul de l'emprise au sol est la superficie de l'unité foncière inscrite dans le secteur de zone N où s'implante la construction.

**A compter de la modification n°3 du PLU approuvée en Avril 2021**, l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles et extensions des constructions existantes, est limitée comme suit:

1. **Dans le secteur Ng** : elle ne peut excéder 500 m<sup>2</sup>
2. **Dans le secteur Ns** : elle n'est pas réglementée pour les bassins

D'autre part, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée comme suit:

- **Dans le secteur Nf**, l'emprise au sol maximale des abris de jardin autorisés est fixée à 12 m<sup>2</sup>,
- **Dans le secteur Nj**, l'emprise au sol maximale de la construction autorisée par unité foncière est fixée à 40 m<sup>2</sup>, cette surface étant réduite à 20 m<sup>2</sup> dans la zone inondable du PPRI.

### **Article 10 N - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à :
  - 8 m dans le secteur Nc
  - 3.50 m dans le secteur Nf
  - 8 m dans le secteur Ng
  - 8 m dans le secteur Nh
  - 3.50 m dans le secteur Nj
  - dans le secteur Ns : elle n'est pas réglementée pour les bassins
  - 6 m dans le secteur Nv
  - 8 m dans le secteur Nx.

### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

## Ville d'ERSTEIN -Plan Local d'Urbanisme

---

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation des réseaux (pylônes par exemple) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

### **Article 11 N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures devront être compatibles avec les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

### **Article 12 N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article 13 N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

### **Article 14 N - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15 N - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 N - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.





