



Commune d'ERSTEIN
Département du Bas-Rhin

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

*à jour des modifications n°1 à 7,
y compris la révision simplifiée n°1 et
la modification simplifiée n°1*

2. REGLEMENT

Dossier approuvé
le 10 Janvier 2011

Le Maire

Jean-Marc WILLER



AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42
www.adeus.org
E-mail adeus@adeus.org

- SOMMAIRE -

TITRE I Dispositions Générales 1

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	3
Article 4 - Adaptations mineures	5
Article 5 - Coefficient d'occupation du sol	5

TITRE II Dispositions Applicables aux Zones Urbaines7

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA9

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises.....	9
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites	9
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	10
Article 3 UA - Accès et voirie	10
Article 4 UA - Desserte par les réseaux	11
Article 5 UA - Caractéristiques des terrains.....	11
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	13
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	15
Article 9 UA - Emprise au sol.....	15
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions	15
Article 11 UA - Aspect extérieur	16
Article 12 UA - Stationnement	18
Article 13 UA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	20
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	21
Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol.....	21
Article 15 UA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol	21

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB23

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises.....	23
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites	23
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	24
Article 3 UB - Accès et voirie	24
Article 4 UB - Desserte par les réseaux	26
Article 5 UB - Caractéristiques des terrains.....	26
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	28
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	29
Article 9 UB - Emprise au sol.....	29
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions	30
Article 11 UB - Aspect extérieur	31
Article 12 UB - Stationnement	33
Article 13 UB - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	35
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	35
Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol.....	35
Article 15 UB - Dépassement du coefficient d'occupation du sol	35

- SOMMAIRE -

II

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX37

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 37

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises.....	37
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites	39

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 40

Article 3 UX - Accès et voirie.....	40
Article 4 UX - Desserte par les réseaux	42
Article 5 UX - Caractéristiques des terrains.....	43
Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	43
Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	44
Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article 9 UX - Emprise au sol.....	45
Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions	45
Article 11 UX - Aspect extérieur	45
Article 12 UX - Stationnement	46
Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	48

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL 48

Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol.....	48
Article 15 UX - Dépassement du coefficient d'occupation du sol	48

TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Naturelles49

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA51

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 51

Article 1 NA - Occupations et utilisations du sol admises.....	51
Article 2 NA - Occupations et utilisations du sol interdites	52

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 53

Article 3 NA - Accès et voirie.....	53
Article 4 NA - Desserte par les réseaux	55
Article 5 NA - Caractéristiques des terrains.....	55
Article 6 NA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	56
Article 7 NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	57
Article 8 NA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	58
Article 9 NA - Emprise au sol.....	59
Article 10 NA - Hauteur maximum des constructions	59
Article 11 NA - Aspect extérieur	60
Article 12 NA - Stationnement	62
Article 13 NA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	64

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL 65

Article 14 NA - Coefficient d'occupation du sol et surface hors oeuvre nette.....	65
Article 15 NA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol ou de la SHON	65

- SOMMAIRE -

III

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE III NA67

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
Article 1 III NA - Occupations et utilisations du sol admises.....	67
Article 2 III NA - Occupations et utilisations du sol interdites	68
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	68
Article 3 III NA - Accès et voirie	68
Article 4 III NA - Desserte par les réseaux	70
Article 5 III NA - Caractéristiques des terrains.....	70
Article 6 III NA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	71
Article 7 III NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	72
Article 8 III NA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	73
Article 9 III NA - Emprise au sol.....	73
Article 10 III NA - Hauteur maximum des constructions.....	74
Article 11 III NA - Aspect extérieur.....	74
Article 12 III NA - Stationnement.....	77
Article 13 III NA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	78
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	80
Article 14 III NA - Coefficient d'occupation du sol.....	80
Article 15 III NA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.....	80

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAL81

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	81
Article 1 NAL - Occupations et utilisations du sol admises.....	81
Article 2 NAL - Occupations et utilisations du sol interdites	82
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	82
Article 3 NAL - Accès et voirie	82
Article 4 NAL - Desserte par les réseaux	83
Article 5 NAL - Caractéristiques des terrains.....	83
Article 6 NAL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	83
Article 7 NAL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	84
Article 8 NAL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	84
Article 9 NAL - Emprise au sol.....	84
Article 10 NAL - Hauteur maximum des constructions	85
Article 11 NAL - Aspect extérieur	85
Article 12 NAL - Stationnement	86
Article 13 NAL - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	86
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	86
Article 14 NAL - Coefficient d'occupation du sol.....	86
Article 15 NAL - Dépassement du coefficient d'occupation du sol	86

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAX87

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	87
Article 1 NAX - Occupations et utilisations du sol admises.....	87
Article 2 NAX - Occupations et utilisations du sol interdites.....	89
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	90
Article 3 NAX - Accès et voirie	90
Article 4 NAX - Desserte par les réseaux.....	92
Article 5 NAX - Caractéristiques des terrains.....	92
Article 6 NAX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	93
Article 7 NAX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	94
Article 8 NAX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	94
Article 9 NAX - Emprise au sol.....	94
Article 10 NAX - Hauteur maximum des constructions	95
Article 11 NAX - Aspect extérieur.....	95
Article 12 NAX - Stationnement	97
Article 13 NAX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	98
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	100
Article 14 NAX - Coefficient d'occupation du sol.....	100
Article 15 NAX - Dépassement du coefficient d'occupation du sol	100

- SOMMAIRE -

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC	101
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	101
Article 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises.....	101
Article 2 NC - Occupations et utilisations du sol interdites	102
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	103
Article 3 NC - Accès et voirie	103
Article 4 NC - Desserte par les réseaux	104
Article 5 NC - Caractéristiques des terrains.....	104
Article 6 NC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	104
Article 7 NC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	105
Article 8 NC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	105
Article 9 NC - Emprise au sol.....	106
Article 10 NC - Hauteur maximum des constructions	106
Article 11 NC - Aspect extérieur	106
Article 12 NC - Stationnement	106
Article 13 NC - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	106
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	106
Article 14 NC - Coefficient d'occupation du sol.....	106
Article 15 NC - Dépassement du coefficient d'occupation du sol	106
 CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND	 107
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	107
Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises.....	107
Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites	109
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	110
Article 3 ND - Accès et voirie	110
Article 4 ND - Desserte par les réseaux	110
Article 5 ND - Caractéristiques des terrains.....	111
Article 6 ND - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	111
Article 7 ND - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	111
Article 8 ND - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	112
Article 9 ND - Emprise au sol.....	112
Article 10 ND - Hauteur maximum des constructions	112
Article 11 ND - Aspect extérieur	112
Article 12 ND - Stationnement	112
Article 13 ND - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	113
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	113
Article 14 ND - Coefficient d'occupation du sol.....	113
Article 15 ND - Dépassement du coefficient d'occupation du sol	113

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de la Ville d'Erstein.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les lois et règlements en vigueur restent applicables, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement ; toutefois, ce règlement se substitue aux documents d'urbanisme et d'aménagement antérieurs.

Restent notamment applicables les dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol visées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les constructions nouvelles à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur.
Il est rappelé l'existence de périmètre de nuisances acoustiques pour des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés aux documents graphiques, et les éléments relatifs à ces secteurs figurent dans une annexe "voies bruyantes".
3. Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis au plan de zonage par la trame "espace boisé classés existant ou à créer" ainsi qu'aux secteurs couverts par la trame plantations à réaliser.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le Plan d'Occupation des Sols divise le territoire en zones urbaines et en zones naturelles. Il comporte aussi les emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts (articles L 123.1 §6^e et R 123.32 du Code de l'Urbanisme).

Le Plan d'Occupation des Sols détermine des zones d'occupation des sols selon l'usage principal qui doit être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées. Ainsi, une distinction est-elle faite entre les zones d'urbanisation (notées zones U) et les zones naturelles (notées zones N).

1. **LES ZONES URBAINES** dites "zones U" auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
 - 1.1. **Les secteurs de zone UA** délimités au plan et repérés par l'indice UA suivi d'un numéro de secteur sont des territoires à dominante d'habitation, de commerces, de services et de bureaux ainsi que leurs dépendances. Ils sont localisés essentiellement dans les quartiers anciens de la ville et de Krafft.
 - 1.2. **Les secteurs de zone UB** délimités au plan et repérés par l'indice UB suivi d'un numéro de secteur recouvrent les quartiers d'extension récents, à dominante d'habitation, et d'équipement publics ou privés liés à l'habitat, dans lesquelles les équipements, les voies et les réseaux divers sont réalisés ou projetés à court terme.
 - 1.3. **Les secteurs de zone UX** délimités au plan et repérés par l'indice UX suivi d'un numéro de secteur sont réservés en priorité aux activités industrielles, artisanales et sous conditions, les activités commerciales, de bureau et de service. Les équipements y sont également soit existants, soit programmés à court terme.
 Le secteur UX1a correspond aux silos des comptoirs agricoles, il est doté d'une réglementation spécifique destinée à gérer les risques industriels liés à cette activité. Il recouvre approximativement les emprises foncières de cette entreprise.
 Le secteur UX9i correspond à une subdivision du secteur de zone UX9. Destiné aux extensions de l'activité sucrière existante, il est situé en zone inondable I de l'III et soumis à des prescriptions particulières en raison justement de cette inondabilité.
 Le secteur UX 10 est réservé qu'à des constructions ou installations en relation directe avec les bassins de décantation existants et le secteur UX11 aux activités liées à la station-service existante.
2. **LES ZONES NATURELLES** dites "zones N" auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont des zones peu ou non équipées dans lesquelles les règles peuvent exprimer l'interdiction de construire. Elles comprennent les catégories de zones suivantes :
 - 2.1. **Les secteurs de zone NA et III NA** délimités au plan et repérés par l'indice NA (respectivement III NA) suivi d'un numéro de secteur recouvrent des espaces naturels réservés à une urbanisation future comprenant de l'habitat.
 - 2.2. **Les secteurs de zone NAL** recouvre les espaces naturels destinés à accueillir des constructions et installations de loisirs, sportives ou non.
 - 2.3. **Les secteurs de zone NAX** délimités au plan et repérés par l'indice NAX suivi d'un numéro de secteur recouvrent des espaces naturels destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de service (l'ensemble de ces fonctions peuvent ne pas être toutes autorisées sur un secteur donné), à l'exclusion de tout programme résidentiel. Toutefois, le secteur NAX 5 n'est réservé qu'aux installations et bâtiments de stockage liés au raffinage du sucre.

- 2.4. **Les secteurs de zone NC** délimités au plan et repérés par l'indice NC suivi d'un numéro de secteur recouvrent les espaces naturels à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse de sol ou du sous-sol.
Les secteurs de zone NC délimités au plan et repérés par les indices **NCg1** et **NCg2** sont les secteurs où sont possibles l'ouverture ou l'extension de carrières.
- 2.5. **Les secteurs de zone ND** délimités au plan et repérés par l'indice ND suivi d'un numéro de secteur recouvrent les espaces à protéger soit en raison de l'existence de risques ou de nuisances, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Ils comprennent des terrains inondables et des espaces boisés à conserver.

Article 4 - Adaptations mineures

En application des articles L 123.1, R 421.15, R 421.18, R 421.29 et R 442.5 du Code de l'Urbanisme, **seules des adaptations mineures** à l'application du présent règlement peuvent être autorisées par arrêté motivé du Maire.

Ces adaptations ne pourront avoir de cause que la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. En application des dispositions de la circulaire 78.40 du 2 mars 1978, elles ne pourront s'appliquer aux articles 1 et 2 du règlement définissant la vocation de la zone, ni aux articles 14 et 15 définissant les possibilités maximales d'utilisation du sol (C.O.S¹).

Article 5 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol : pour une même zone ou partie de zone, ces coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination ou les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le calcul du C.O.S. est régi par le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 123-22.

1. Coefficient d'Occupation du Sol.