

ERSTEIN – Grille de lecture des zones (document de travail 14-10-2010)

Le découpage en différentes zones répond à des impératifs de typologie urbaine et de vocation des différents espaces.

ZONES URBAINES – Desservies par les réseaux – Constructibles immédiatement

La zone UA correspond au centre ancien d'Erstein, regroupant principalement des constructions anciennes, traditionnelles de la ville.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, et une partie des équipements publics. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA comprend à minima un secteur **UAo**, qui correspond à un habitat ouvrier dont la spécificité doit être préservée.

La zone UA de Krafft fera vraisemblablement également l'objet d'un secteur spécifique.

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur l'habitation, ainsi que certaines activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. La zone UB correspond aux extensions urbaines relativement récentes.

La zone UB comprend :

- un secteur **UBc**, correspondant à un secteur où la notion d'occupation commerciale sera particulièrement favorisée.
- un secteur **UBf**, correspondant au quartier de la Filature ;
- un secteur **UBk**, correspondant à un secteur d'habitat en contiguïté avec le Centre Hospitalier ;
- un secteur **UBp**, correspondant au nord du quartier du Bruhly ;
- un secteur **UBz**, correspondant au quartier Europe (ZAC) ;

La zone Ui est une zone urbaine spécialisée, déjà urbanisée, qui correspond à des secteurs de jardin où la constructibilité serait fortement limitée,

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, de santé.

La zone UX est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles et de services.

La zone UX comprend à minima :

- un sous-secteur **UXc**, destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités commerciales et de services ;
- un sous-secteur **UXh**, destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation.

ZONES A URBANISER – Secteurs d'extension (sous forme organisée)

La zone IAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est l'habitat mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Cette zone est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement, figurant dans le présent PLU.

La zone IAU ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une **procédure d'aménagement d'ensemble**.

La ZAC EUROPE est classée dans le secteur **1AUz** qui reprendra les dispositions spécifiques de la ZAC.

Le P.A.E. est classé dans le secteur **1AUxz** qui reprendra les dispositions spécifiques de la ZAC à vocation d'activités économiques.

La zone IIAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme et dont la vocation principale est l'habitat, mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités et équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLU.

La zone (I ou II) AUX est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est d'accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, et de services.

La zone (I ou II) AUXc est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est d'accueillir des constructions à usage d'activités commerciale et de services.

La zone (I ou II) AUXe est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est d'accueillir des équipements publics.

ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

- un sous-secteur Ac qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitation ;
- un sous-secteur Ai qui correspond à des secteurs agricoles inconstructibles, dont une partie est soumis aux risques d'inondations liés à la zone inondable de l'III ;

ZONES NATURELLES

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N 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.

La zone N comprend :

- un sous-secteur **Nj ou Njf**, qui correspond à des secteurs de jardin où la constructibilité est fortement limitée,
- un sous-secteur **Nh**, qui correspond à des constructions à usage d'habitation isolée, où la constructibilité est fortement limitée,
- un sous-secteur **Nhgv**, qui correspond à des constructions à usage d'habitation isolée destiné à l'accueil des gens du voyage, où la constructibilité est fortement limitée,
- un sous-secteur **Ne**, qui correspond à des constructions d'équipements existants isolés, où la constructibilité est limitée,
- un sous-secteur **Nx**, qui correspond à des constructions isolés à usage d'activités artisanales, industrielles ou de services existants, où la constructibilité est limitée.