

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **BENFELD**

RÈGLEMENT

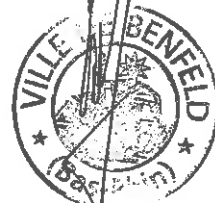
PAGES MODIFIÉES

Elaboration le 07/01/2014

MODIFICATION N°1

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du 03 novembre 2016,



A Benfeld,
le 08 novembre 2016

Le Maire,
Jacky Wolfarth

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

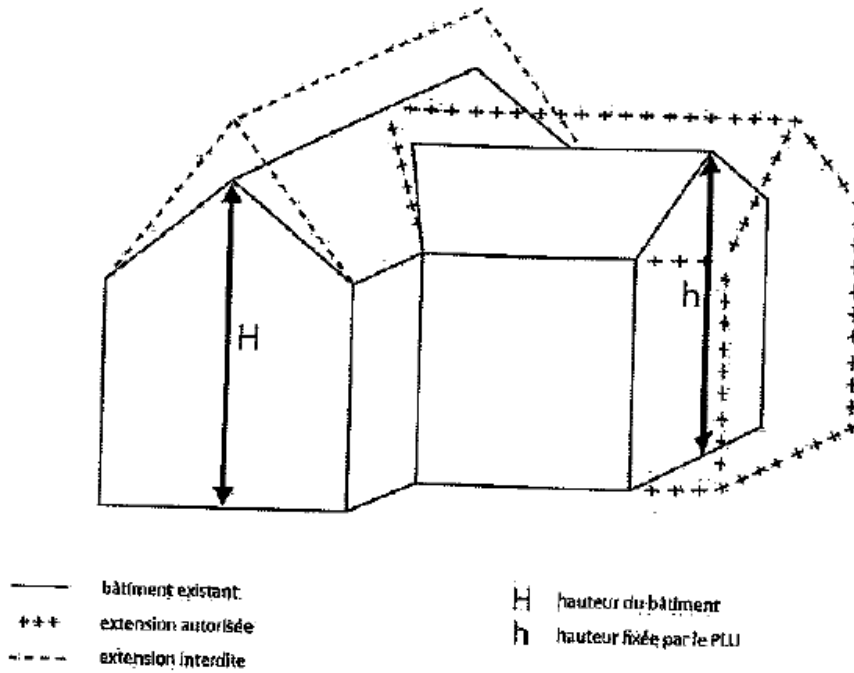
67210 OBERNAI

REGLEMENT

Pages et Articles modifiés dans le règlement :

- Dispositions générales, article 6 « Division du territoire en zones »p. 6
- Article 2 N : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »
..... p. 55
- Article 4 N : « Desserte par les réseaux » p. 56
- Article 9 N : « Emprise au sol des constructions » p. 58

- Par rapport à la hauteur :
toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement.



ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 9 zones.

La zone urbaine UA où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB comprenant 1 secteur UBx où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UX comprenant 4 secteurs UX1, UX2, UX3 et UX4 où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAUH comprenant 2 secteurs IAUh1 et IAUh2 où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IAUx où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IIAU où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone agricole A où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant sept secteurs **Na**, Nc, Nc1, Ne, Ng, NI, Nx où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

**ARTICLE 15 A : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 A : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous secteurs :

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme
- les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée ;
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois et dépôts liés aux activités autorisées en Nx,
 - Les étangs, les carrières.

Secteurs situés en zone inondable I (identifiés au document graphique du règlement) :

- les constructions nouvelles,
- la reconstruction après sinistre, sauf en secteur NI,
- toute augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- tout aménagement, création et agrandissement de locaux en sous-sol.

Secteurs en zone Natura 2000 (identifiés au document graphique annexe):

- la reconstruction après sinistre,

ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tous secteurs :

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien des digues,
- Les aménagements liés à la mise en place de mesures compensatoires en milieu naturel (étangs, mares à batraciens...),

Tous secteurs situés hors zone inondable I (identifiée au document graphique du règlement) ou Natura 2000 (identifiée au document graphique annexe):

- les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à une emprise au sol maximale de 50 m².

Secteur Na

- L'aménagement d'une aire de grand passage dédiée aux gens du voyage et les installations qui lui sont liées,
- Les aires de stationnement de véhicules et caravanes,
- Les ouvrages techniques de faible emprise liés aux réseaux tels que poste de transformation électrique, édicules techniques nécessaires à l'arrivée d'eau, etc...

Secteur Nc (constructions isolées en zone naturelle)

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du P.L.U.

Secteur Nc1 (les Bleuets):

- Les constructions de résidence de tourisme, de gîte, de résidence de villégiature et de loisirs, ainsi que les résidences d'hébergement avec logement de gardien ou de fonction ou d'accueil et les constructions annexes connexes pour des activités et/ou la valorisation du tourisme et des loisirs ainsi que leur dépendances

Secteur Ne:

- Les constructions et installations liées à la déchetterie

Secteur Ni,

- Les étangs,

Secteur Ni, hors zone inondable I

- Les installations et constructions liées aux activités de sports et de loisirs,
- Les aires de stationnement,

- Les nouvelles constructions d'une emprise au sol maximale de 200 m² à la date de l'approbation du P.L.U. par secteur de zone d'un seul tenant.

Secteur Nq

- Les constructions et installations liées à l'exploitation de la gravière,
- Les nouvelles constructions d'une emprise maximale de 500 m² à la date de l'approbation du P.L.U.

Secteur Nx

- Les dépôts et installations liées à l'activité industrielle existante en zone UX2, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de polluer et présenter des risques pour l'environnement ou susceptibles d'entraîner des dégâts en cas de crue.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès.

ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

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

A défaut de branchement possible au réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

⇒ **En secteur Na**

L'aire de grand passage des gens du voyage sera alimentée par branchement au réseau public d'eau potable

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées*

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 N : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux cours d'eau

⇒ *En zone N*

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau de l'III et du Muhlbach et à au-moins 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

⇒ *En secteur NI*

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges de la Lutter et à 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

⇒ *En secteurs Nc, Nc1, Ng et Nx*

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges de l'Il et du Muhl bach et à au-moins 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Dispositions particulières :

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

ARTICLE 7 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées ;

- soit sur limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL

En secteurs Nc et Nc1:

Les constructions ne pourront occuper plus de 20 % au maximum de la superficie du terrain sur lesquelles elles seront édifées.

En secteur Ne:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

En secteur Na :

L'emprise au sol sera strictement limitée à la surface nécessaire aux édicules techniques (poste de transformation, édicules liés à l'alimentation en eau,...).

ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dispositions générales

⇒ ***En secteur Nc et NI,***

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 8 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 9 mètres.

⇒ ***En secteur Nc1***

La hauteur ne devra pas dépasser six mètres à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au point le plus haut du sol du lotissement et ne devra pas dépasser huit mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel du lotissement.

⇒ ***En secteur Ne***

La hauteur maximale au point le plus haut de la construction est fixée à cinq mètres.

⇒ ***En secteur Ng***

La hauteur maximale au point le plus haut de la construction hors ouvrages techniques est fixée à cinq mètres.

Dispositions particulières

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 11 N : ASPECT EXTÉRIEUR

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 15 N : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 N : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.