Accusé de réception en préfecture
067-200083103-20250904-2025-62-DE
Date de télétransmission : 09/09/2025
Date de réception préfecture : 09/09/2025

République Française
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

PETR
DE LA BANDE RHENANE NORD

DELIBERATION DU BUREAU N°2025-62
SEANCE DU 4 SEPTEMBRE 2025

Avis sur la modification n°1 du PLU de Beinheim

L'an deux mille vingt cinq, le quatre septembre à dix sept heures, le Bureau du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Drusenheim sous la présidence du Vice-président Hubert HOFFMANN par suppléance pour le Président empêché.

Membres présents : Hubert HOFFMANN, Jacky KELLER, Michel LORENTZ, Raymond RIEDINGER, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER et Jean-Louis SITTER
Membres excusés : Bernard HENTSCH, Denis HOMMEL, Christiane HUSSON et Pascal STOLTZ
Autre personne présente : Sylvie GREGORUTTI

En qualité de personnes publiques associées, le PETR de la Bande Rhénane Nord a été invitée, le 17 juin 2025, à formuler un avis à la modification n°1 du PLU de Beinheim.

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Beinheim. Le démarrage de l'enquête publique est prévu au début du mois d'octobre 2025.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Beinheim a été approuvé le 12 décembre 2017 par le conseil municipal (révision n°1 du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme). Le PLU de Beinheim n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis son approbation.

Cette procédure de modification n°1 du PLU de Beinheim a pour but de :

- Faciliter la lecture et la compréhension du PLU de Beinheim par la clarification de certaines règles ;
- Faciliter l'instruction ADS des demandes d'autorisation d'urbanisme par la clarification de certaines règles ;
- Végétaliser le paysage urbain et lutter contre les îlots de chaleur en favorisant les plantations ;
- Préserver voire améliorer le paysage communal ;
- Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales conformément à la doctrine en vigueur ;
- Actualiser les règles relatives aux places de stationnement ;
- Faciliter le déploiement des énergies renouvelables.

Elle concerne 14 points détaillés ci-après :

Accusé de réception en préfecture
067-200083103-20250904-2025-62-DE
Date de télétransmission : 09/09/2025
Date de réception préfecture : 09/09/2025

Point n°1 : Instauration d'une règle imposant les locaux d'ordures ménagères pour les logements collectifs

Ce point de modification a pour objet d'intégrer les dispositions du Règlement sanitaire départemental du Bas-Rhin dans le règlement de PLU de Beinheim en ce qui concerne le stockage des bacs à ordures dans les immeubles collectifs. L'application de cette règle est prévue pour les immeubles de logements collectifs, pour les bâtiments d'intérêt collectif (services publics, bâtiments à vocation culturelle ou sportive, services publics etc…), ainsi que pour les bâtiments à vocation d'activités et de commerce.

La modification proposée vise à préserver le paysage communal en limitant la présence de bacs à ordures dans les espaces publics (trottoirs) et autres lieux non dédiés à cet effet.

Point n°2 : Instauration d'une règle imposant la plantation d'arbres hautes tiges en fonction du nombre de places de stationnement extérieures

L'ajout d'une règle imposant la plantation d'arbres hautes tiges en fonction du nombre de places de stationnement extérieures vise à s'inscrire dans une dynamique de développement durable et d'adaptation face au changement climatique tout en respectant les dispositions règlementaires instaurées par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. En effet, la plantation d'arbres haute tige à proximité directe des places de stationnement extérieures permet de favoriser l'ombrage naturel des véhicules stationnés, d'améliorer ainsi le confort d'été des usagers tout en développant la végétalisation des espaces urbains. Il s'agit d'un outil efficace de lutte contre les îlots de chaleur urbains. De plus, la plantation d'arbres contribue à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Point n°3 : Assouplissement de la règle concernant l'aspect extérieur en zone A

L'assouplissement de la règle concernant l'aspect extérieur des constructions en zone A vise à réduire les contraintes d'aspect liées aux constructions de bâtiments à vocation agricole, en considérant que beaucoup d'entre eux sont construits en tôle (solution financièrement avantageuse pour les exploitants agricoles). De ce fait, la règle imposant une couleur sombre est aisément respectée, mais l'aspect « brique ou bois » imposé par le règlement en vigueur s'avère difficilement applicable. La commune de Beinheim souhaite alléger cette contrainte, qui permettra par ailleurs de faciliter l'instruction ADS en zone A. Il s'agit de trouver un équilibre permettant d'adapter le règlement aux contraintes agricoles tout en assurant la bonne intégration paysagère des constructions agricoles.

Point n°4 : Extensions en zone Nc, dite « Les chalets du lac »

La commune de Beinheim souhaite clarifier la règle concernant les extensions des constructions d'habitation existantes en secteur Nc, dit « Les Chalets du lac ». En effet, le règlement actuel limite les extensions des maisons d'habitation existantes à 25 m², sans préciser s'il s'agit de 25 m² d'extension au total, ou si plusieurs extensions successives de 25 m² chacune sont envisageables.

La commune souhaite suivre l'orientation du rapport de présentation du PLU de Beinheim, qui indique la nécessité de « stabiliser » le développement du secteur dit « Les Chalets du lac » afin de préserver son environnement remarquable. Ce point de modification vise dès lors à préciser la règle liée aux extensions des constructions d'habitation, en limitant à 25 m² de surface de plancher la somme de toutes les extensions réalisées sur une même construction.

Point n°5 : Autoriser la construction de locaux techniques en zone UE

L'ajout d'une règle permettant d'autoriser la construction de locaux techniques en zone UE (zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif, à vocation culturelle, scolaire, sportive et de loisirs) vise à prévenir d'éventuels besoins futurs. En effet, la commune de Beinheim souhaite que la zone UE puisse accueillir des locaux techniques de petite envergure non liés aux

Accusé de réception en préfecture
067-200083103-20250904-2025-62-DE
Date de télétransmission : 09/09/2025
Date de réception préfecture : 09/09/2025

équipements déjà autorisés dans la zone, Toutefois, la commune de Beinheim souhaite limiter la surface de ces locaux techniques à 20 m² afin de limiter l'impact sur la vocation initiale de la zone UE.

Point n°6 : Projets en zone UX1

Ce point de modification vise à faciliter la lecture et la compréhension du PLU de Beinheim par la suppression d'une phrase qui relève de la sensibilisation des pétitionnaires dans leur conduite de projet et non d'une règle relevant du Code de l'Urbanisme. De plus, la servitude d'utilité publique « Protection contre les Inondations du Rhin » impose la consultation du Préfet dans le cadre des projets dans cette zone UX1 soumise au risque d'inondation.

Point n°7 : Gestion des eaux pluviales

La modification des règles liées à la gestion des eaux pluviales a pour objectif la mise en conformité de la règle du PLU avec la règlementation en vigueur (Doctrine de gestion intégrée des eaux pluviales - DREAL Grand Est) au titre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. En effet, la règle prévoyant le rejet des eaux pluviales dans le réseau est obsolète. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement n'étant plus autorisé, la règlementation définie aujourd'hui une priorisation entre plusieurs techniques visant à infiltrer les eaux pluviales par une gestion préférentielle « à la parcelle ». La formulation proposée dans ce point de modification a été rédigée en accord avec le SDEA.

Point n°8 : Règle d'implantation en zone UB

La commune souhaite clarifier les règles d'implantation des constructions en zones UB. En effet, elle a déjà été confrontée à des problématiques de recul concernant des petites constructions tels que des carports. L'article 6 UB du PLU de Beinheim, tel qu'il est rédigé actuellement, fait référence à des règles de recul concernant les bâtiments. Les bâtiments étant par définition des constructions closes et couvertes, ils ne recouvrent pas la totalité des constructions telles que les carports, les pergolas et les piscines. Ce point de modification a pour objet de clarifier l'article 6 UB du PLU en remplaçant le terme
« bâtiment » par les termes « les constructions et leurs annexes » afin de répondre à la volonté de la commune qui souhaite préserver son paysage urbain en imposant un recul minimal de 3 mètres minimum en zone UB, applicable à toutes les constructions ainsi qu'à leurs annexes.

Point n°9 : Réécriture des règles relatives au nombre de places de stationnement exigées

La commune de Beinheim a souhaité réduire le nombre de places de stationnement imposées dans certaines zones, notamment en zones UX. Il s'agit d'assouplir les contraintes lors de l'installation de nouvelles activités tout en s'inscrivant dans une démarche d'économie du foncier et dans une logique de réduction de l'artificialisation des sols.

Par la même occasion, il est procédé à une mise en conformité de la règle avec les catégories de constructions définies dans le code de l'urbanisme et figurant dans les formulaires de demande d'autorisations d'urbanisme.

Liste des destinations de constructions applicable en PLU « ancien contenu » (issues de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme) :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;

- Industrie ;
- Entrepôt ;

Accusé de réception en préfecture
067-200083103-20250904-2025-62-DE
Date de télétransmission : 09/09/2025
Date de réception préfecture : 09/09/2025

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Point n°10 : Autoriser la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions en zone UX et en zone N

La commune de Beinheim soutient la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables sur son territoire. Ce point de modification vise à autoriser la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions en zones UX et N, y compris dans le secteur de zone Nc « Les Chalets du Lac ». Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, sont déjà autorisés dans les autres zones du PLU.

Point n°11 : Constructions en secteurs inondables

Le PPRi Sauer Rhin est actuellement en cours d'élaboration par les services de l'État. Il impactera fortement le ban communal. Le PLU comportant déjà des prescriptions relatives aux constructions en secteurs inondables, la commune souhaite préciser que celles-ci ne s'appliqueront plus dans les zones couvertes par le PPRi, afin d'éviter de potentielles contradictions.

Ce point de modification vise donc à clarifier la règle concernant l'aspect extérieur (article 11) des constructions nouvelles dans les zones soumises au risque d'inondation afin d'anticiper la future approbation du PPRI et de faciliter l'instruction ADS des dossiers.

Point n°12 : Ajout de définitions dans le glossaire

Les termes suivants sont utilisés dans le PLU, mais non définis dans le glossaire :

- Aggravation de la non-conformité ;
- Bâtiment ;
- Construction principale.

Pour éviter toute confusion entre différentes notions et ainsi faciliter la compréhension et l'application du PLU, la commune de Beinheim souhaite compléter le glossaire de son PLU en y définissant les termes cités ci-dessus.

Point n°13 : Suppression d'une référence au permis de démolir

La commune de Beinheim prévoit l'instauration du « permis de démolir » en zone UA et en zone Nc « Les Chalets du Lac » de son PLU. Le permis de démolir sera déjà en vigueur sur ces deux zones au moment de l'approbation de la modification n°1 du PLU de Beinheim.

Dans le règlement du PLU en vigueur, l'article 2 de la zone UB fait référence au permis de démolir. Le permis de démolir n'est pas en vigueur sur la zone UB. De plus, le permis de démolir en cours d'instauration par la commune de Beinheim s'appliquera uniquement aux zones UA et Nc. Il n'y a donc pas lieu de faire mention d'un permis de démolir en zone UB ; ce point de modification vise à supprimer cette erreur matérielle.

Point n°14 : Ajout d'une référence au permis de démolir

La commune de Beinheim prévoit l'instauration du « permis de démolir » en zone UA et en zone Nc « Les Chalets du Lac » de son PLU. Le permis de démolir sera déjà en vigueur sur ces deux zones au moment de l'approbation de la modification n°1 du PLU de Beinheim.

Accusé de réception en préfecture
067-200083103-20250904-2025-62-DE
Date de télétransmission : 09/09/2025
Date de réception préfecture : 09/09/2025

Dans le règlement du PLU en vigueur, l'article 2 Nc ne mentionne pas le permis de démolir, qui sera en vigueur au moment de l'approbation de la présente procédure de modification. Ce point vise à faire référence au permis de démolir qui sera en vigueur sur la zone Nc « Les Chalets du Lac ».

Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

Le SCoT de la Bande Rhénane Nord, approuvé le 28 novembre 2013, fait l'objet d'une révision depuis novembre 2022. L'analyse de la modification du PLU de Beinheim est faite en premier lieu au regard du SCoT en vigueur ; elle est également faite sur les éléments figurant dans le SCoT en révision arrêté le 2 avril 2025 (l'approbation est envisagée en décembre 2025 en vue d'un SCoT révisé exécutoire courant du 1er trimestre 2026).

La commune de Beinheim se situe dans le secteur centre du SCoT en tant que pôle complémentaire du pôle principal de Seltz dans l'armature urbaine du SCoT.

La modification n°1 du PLU de Beinheim permet l'adaptation du document aux nécessités liées aux projets de la commune à l'échelle locale. De surcroit, les points de modification convergent avec les orientations du projet de SCoT révisé (gestion des eaux pluviales par une gestion préférentielle « à la parcelle », encouragement de la production énergétique locale, règles relatives au stationnement, ...).

Vis-à-vis de la compatibilité au SCoT, il n'y a pas lieu de formuler de remarques particulières concernant ces points de modification.

Décision

Le Bureau, sur proposition du Vice-président Hubert HOFFMANN, par suppléance pour le Président empêché, après en avoir délibéré à l'unanimité,

Au regard de l'analyse de la compatibilité du projet de modification n°1 du PLU de Beinheim avec les orientations et objectifs du SCoT en vigueur et du projet de SCoT révisé arrêté,

DONNE un avis favorable,

RELEVE que la modification n°1 du PLU de Beinheim conserve les équilibres du SCoT dans un rapport de compatibilité.

Secrétaire de séance	Pour le Président empêché, par suppléance, le Vice-président
Serge SCHAEFFER	Hubert HOFFMANN

Accusé de réception en préfecture
067-200083103-20250904-2025-62-DE
Date de télétransmission : 09/09/2025
Date de réception préfecture : 09/09/2025