

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

BEINHEIM

Révision n°1 du POS en PLU : 11/12/2017

NOTE DE PRESENTATION **(A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION)**

MODIFICATION n°1 **NOTIFICATION**

A BEINHEIM



LE MAIRE

Bernard HENTSCH

SOMMAIRE

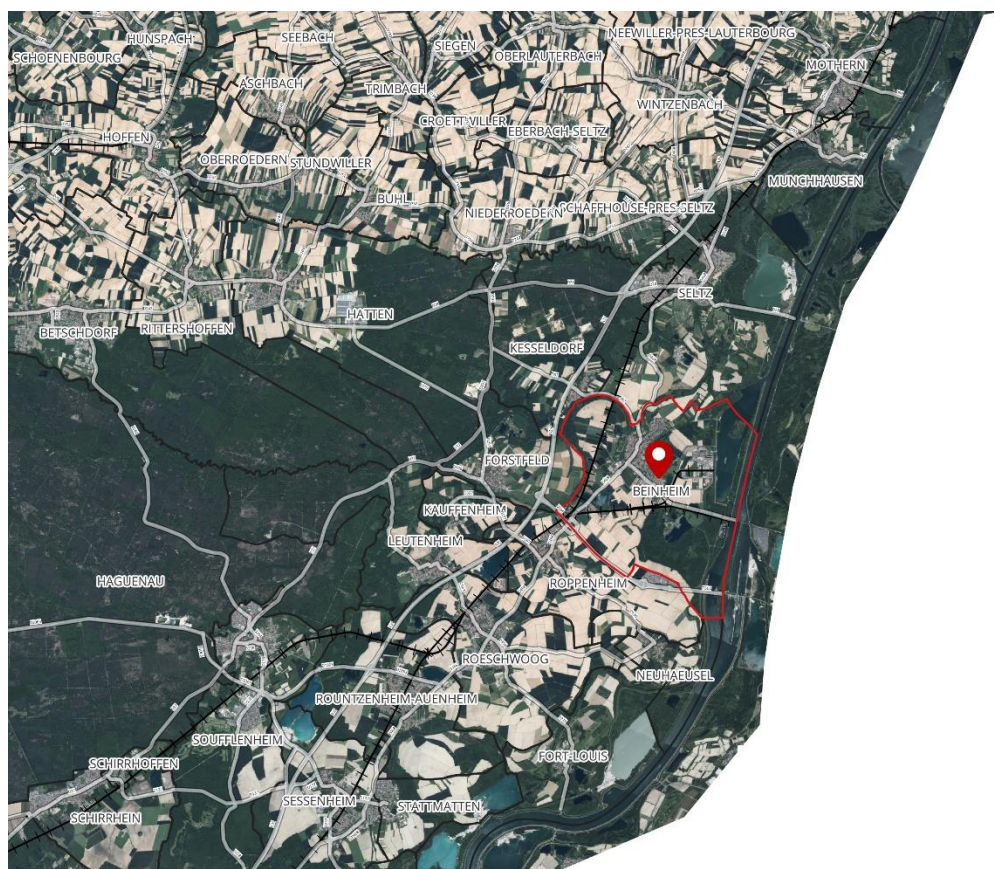
1.	Coordonnées de la personne publique responsable	2
2.	Introduction.....	2
3.	Choix et déroulement de la procédure engagée	4
4.	POINT N°1 : Instauration d'une règle imposant les locaux d'ordures ménagères pour les logements collectifs.....	6
5.	POINT N°2 : Instauration d'une règle imposant la plantation d'arbres hautes tiges en fonction du nombre de places de stationnement extérieures	10
6.	POINT N°3 : Assouplissement de la règle concernant l'aspect extérieur en zone A 16	
7.	POINT N°4 : Extensions en zone Nc, dite « Les chalets du lac »	17
8.	POINT N°5 : Autoriser la construction de locaux techniques en zone UE	19
9.	POINT N°6 : Projets en zone UX1	21
10.	POINT N°7 : Gestion des eaux pluviales	23
11.	POINT N°8 : Règle d'implantation en zone UB	36
12.	POINT N°9 : Réécriture des règles relatives au nombre de places de stationnement exigées	38
13.	POINT N°10 : Autoriser la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions en zone UX et en zone N.....	45
14.	POINT N°11 : Constructions en secteurs inondables.....	48
15.	POINT N°12 : Ajout de définitions dans le glossaire	52
16.	POINT N°13 : Suppression d'une référence au permis de démolir	55
17.	POINT N°14 : Ajout d'une référence au permis de démolir.....	56
18.	Enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.....	58
19.	Évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée	65

1. Coordonnées de la personne publique responsable

La personne publique responsable du PLU est la commune de Beinheim dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de BEINHEIM
19A rue Principale
67930 BEINHEIM
Tél : 03 88 53 04 04

2. Introduction



Source : BD Admin express - Ortho 2021 - © reproduction interdite ©
Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 29 / 8 / 2024



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.

La présente notice de présentation a pour objet d’exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de Beinheim et d’en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu’elle complète et modifie.

3. Choix et déroulement de la procédure engagée

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Beinheim.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil municipal de Beinheim.

4. POINT N°1 : Instauration d'une règle imposant les locaux d'ordures ménagères pour les logements collectifs

4.1. Objet et motivation

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.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

Les articles 13 du règlement écrit des zones UA, UB, 1AU, UE et UX sont concernés par ce point de modification.

L'article 13 de la zone UA est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant à 20% de la surface de l'unité foncière. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant à 20% de la surface de l'unité foncière. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 4. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être

	placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
--	---

L'article 13 de la zone UB est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant au minimum à 30% de la surface du terrain. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant au minimum à 30% de la surface du terrain. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 5. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'article 13 de la zone UE est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Toute construction doit comporter un ou des espaces verts correspondant au minimum à 15% de la surface du terrain.	Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Toute construction doit comporter un ou des espaces verts correspondant au minimum à 15% de la surface du terrain.

2. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	2. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 4. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
--	--

L'article 13 de la zone UX est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 2. Les espaces verts devront représenter au moins 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. 3. Toute aire de stationnement de véhicules doit comporter un espace vert selon la norme suivante : - 1 arbre à haute tiges doit être planté pour 6 places de stationnement. 4. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement ou à défaut présenter un espace paysager visible et de qualité depuis l'espace publique. 5. Les dépôts de matériaux, doivent être masqués par un dispositif occultant et/ou un rideau végétal le long de la voie publique. 6. La plantation de conifères est interdite dans la zone 7. Dans les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX ci-dessus les espaces non utilisés pour les accès et le stationnement devront être plantés et végétalisés. 8. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux	Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 2. Les espaces verts devront représenter au moins 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. 3. Toute aire de stationnement de véhicules doit comporter un espace vert selon la norme suivante : - 1 arbre à haute tiges doit être planté pour 6 places de stationnement. 4. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement ou à défaut présenter un espace paysager visible et de qualité depuis l'espace publique. 5. Les dépôts de matériaux, doivent être masqués par un dispositif occultant et/ou un rideau végétal le long de la voie publique. 6. La plantation de conifères est interdite dans la zone 7. Dans les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX ci-dessus les espaces non utilisés pour les accès et le stationnement devront être plantés et végétalisés. 8. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux

espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 9. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
---	---

L'article 13 de la zone 1AU est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette part est portée à 30% pour les immeubles collectifs. 2. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette part est portée à 30% pour les immeubles collectifs. 2. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 5. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.3. Incidences sur l'environnement

La modification des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus dans les zones urbaines et à urbaniser, vise à préserver le paysage communal en limitant le dépôt de bacs à ordures sur l'espace public. De plus, en évitant l'encombrement des trottoirs par les bacs à ordures, ce point répond également à un enjeu de sécurité (les piétons n'ont pas à se déporter sur la voirie pour contourner les bacs à ordures). Enfin, il s'agit aussi de faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite en évitant que d'éventuels bacs à ordures

viennent à empiéter sur la largeur réglementaire des trottoirs (1,40 mètres libres de tout obstacle).

Par ailleurs, le rappel dans le règlement du PLU de la règle fixée par le Règlement sanitaire départemental du Bas-Rhin permet de s'assurer de sa prise en compte et donc de préserver la salubrité des espaces publics.

4.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le PADD visant à offrir un territoire accueillant pour tous ainsi qu'un cadre de vie agréable pour les habitants de Beinheim.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur. Elle s'inscrit dans la continuité directe des règles imposées par le Règlement sanitaire Départemental du Bas-Rhin.

5. POINT N°2 : Instauration d'une règle imposant la plantation d'arbres hautes tiges en fonction du nombre de places de stationnement extérieures

5.1. Objet et motivation

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 réglementaires 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.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

Les articles 13 du règlement écrit des zones UA, UB, UE, UX et 1AU sont modifiés comme suit :

L'article 13 de la zone UA est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant à 20% de la surface de l'unité foncière. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant à 20% de la surface de l'unité foncière. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 4. [...] 5. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre sous les trois stationnements, avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.

L'article 13 de la zone UB est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément.	Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément.

2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant au minimum à 30% de la surface du terrain. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant au minimum à 30% de la surface du terrain. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 5. [...] 6. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.
---	---

L'article 13 de la zone UE est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Toute construction doit comporter un ou des espaces verts correspondant au minimum à 15% de la surface du terrain. 2. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Toute construction doit comporter un ou des espaces verts correspondant au minimum à 15% de la surface du terrain. 2. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 4. [...] 5. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques

	doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m ² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.
--	--

L'article 13 de la zone UX est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 2. Les espaces verts devront représenter au moins 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. 3. Toute aire de stationnement de véhicules doit comporter un espace vert selon la norme suivante : - 1 arbre à haute tiges doit être planté pour 6 places de stationnement. 4. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement ou à défaut présenter un espace paysager visible et de qualité depuis l'espace publique. 5. Les dépôts de matériaux, doivent être masqués par un dispositif occultant et/ou un rideau végétal le long de la voie publique. 6. La plantation de conifères est interdite dans la zone 7. Dans les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX ci-dessus les espaces non utilisés	Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 2. Les espaces verts devront représenter au moins 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. 3. Toute aire de stationnement de véhicules doit ~~comporter un espace vert~~ être ombragée, soit par des ombrières photovoltaïques, soit par la plantation d'arbres à haute tiges selon la norme suivante : - 1 arbre à haute tiges minimum doit être planté pour 3 places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement. 4. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement ou à défaut présenter un espace paysager visible et de qualité depuis l'espace publique. 5. Les dépôts de matériaux, doivent être masqués par un dispositif occultant et/ou un rideau végétal le long de la voie publique. 6. La plantation de conifères est interdite dans la zone 7. Dans les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX ci-dessus les espaces non utilisés

pour les accès et le stationnement devront être plantés et végétalisés.	pour les accès et le stationnement devront être plantés et végétalisés.
8. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	8. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.
	9. [...]

L'article 13 de la zone 1AU est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 13 1AU : Espaces libres et plantations 1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette part est portée à 30% pour les immeubles collectifs. 2. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.	Article 13 1AU : Espaces libres et plantations 1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette part est portée à 30% pour les immeubles collectifs. 2. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément. 3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal. 4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers. 5. [...] 6. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.

5.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à renforcer la végétalisation de l'espace urbain afin de favoriser un ombrage naturel des aires de stationnement et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur. De plus, la plantation d'arbres contribue à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain dans la commune de Beinheim.

5.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, tel qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par la première orientation du PADD « Aménager de manière responsable et durable le territoire de Beinheim, en offrant un cadre de vie agréable à ses habitants ». Il s'agit, par le biais de cette orientation, d'inscrire des objectifs de développement durable dans les politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipements et dans les politiques de préservation des continuités écologiques, notamment par une végétalisation accrue et par la présence de nature en ville.

La plantation d'arbres hautes tiges au sein des aires de stationnement extérieures est cohérente avec les orientations du PADD en maximisant la végétalisation des espaces urbains et en apportant un ombrage naturel aux véhicules stationnés, contribuant de ce fait au confort et à la qualité de vie des usagers.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans l'orientation 1.2.4.1. du SCoT de la Bande Rhénane Nord, qui vise à renforcer la qualité environnementale des futures opérations d'aménagement (habitat et développement économique).

De plus, cette modification s'inscrit dans les obligations fixées par l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, qui stipule que les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 m² doivent être équipés d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de leur superficie, sauf lorsque le parc de stationnement est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie, à raison d'un arbre pour trois places de stationnement, répartis sur l'ensemble du parc.

6. POINT N°3 : Assouplissement de la règle concernant l'aspect extérieur en zone A

6.1. Objet et motivation

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.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

L'article 11 du règlement écrit de la zone A est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11A : Aspect extérieur <u>Aspect extérieur</u> 1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales. 2. En cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, l'ensemble des façades doivent être en harmonie entre elles. 3. Pour les teintes dominantes, l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Les constructions devront être de couleur sombre, aspect brique ou bois. [...]	Article 11A : Aspect extérieur <u>Aspect extérieur</u> 1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales. 2. En cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, l'ensemble des façades doivent être en harmonie entre elles. 3. Pour les teintes dominantes, l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Les constructions devront être de couleur sombre, ~~aspect brique ou bois.~~ [...]

6.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, aura une incidence minime sur le paysage des zones agricoles. En effet, l'intégration des bâtiments agricoles dans le

grand paysage est essentiellement déterminée par leur couleur plutôt que par l'aspect des matériaux. Ce point de modification vise à alléger la contrainte concernant l'aspect des matériaux (aspect brique ou bois) mais ne modifie pas les règles en termes de couleurs qui devront être des couleurs sombres, assurant ainsi la préservation du grand paysage.

6.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, respecte les orientations liées à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, inscrits dans le PADD du PLU communal.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

7. POINT N°4 : Extensions en zone Nc, dite « Les chalets du lac »

7.1. Objet et motivation

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.

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Règlement écrit

L'article 2N est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 2N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières <u>Sont admis dans l'ensemble de la zone N :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Nq :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Nj :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Np :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur Nc :</u> 13. Les bâtiments et installations à condition d'être liés à l'habitat et aux activités sportives, de loisirs et touristiques. 14. Seules sont autorisées les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 25 m². 15. Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à la desserte des constructions autorisées. <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone NL1 :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone NL2 :</u> [...]	Article 2N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières <u>Sont admis dans l'ensemble de la zone N :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Nq :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Nj :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Np :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur Nc :</u> 13. Les bâtiments et installations à condition d'être liés à l'habitat et aux activités sportives, de loisirs et touristiques. 14. Seules sont autorisées les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale de toute les extensions ne dépasse pas dans la limite de 25 m² de surface de plancher par construction. 15. Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à la desserte des constructions autorisées. <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone NL1 :</u> [...] <u>De plus, sont admis dans le secteur de zone NL2 :</u> [...]

7.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, pourra se traduire par des incidences positives sur l'environnement naturel, sur le paysage et la biodiversité. En effet, il s'agit de limiter les extensions des constructions d'habitation existantes et de limiter la

consommation d'espace, afin de préserver l'environnement naturel, paysager ainsi que la biodiversité présente au sein de cette zone Nc.

7.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans les orientations liées à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, inscrits dans le PADD du PLU communal : protection des espaces naturels, préservation et maîtrise des « micro-paysages » de la commune, notamment ceux constitués par les petits boisements et les ripisylves.

De plus, en limitant le développement de la zone Nc « Les Chalets du Lac », il s'agit aussi de préserver la population et les biens du risque d'inondation, tel que cela est inscrit dans le chapitre « Les politiques d'aménagement » du PADD communal. Le PADD prévoit par ailleurs de cantonner le secteur des « Chalets du lac » dans son enveloppe actuelle.

7.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans l'orientation 3.2.2.1.1 du SCoT de la Bande Rhénane Nord qui vise à intégrer le risque d'inondation dans le SCoT. Il s'agit, dans ce cas de figure précis, de tenir compte du risque d'inondation et d'en limiter ses incidences en limitant les extensions des constructions existantes.

8. POINT N°5 : Autoriser la construction de locaux techniques en zone UE

8.1. Objet et motivation

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 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.

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Règlement écrit

L'article 2UE du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières 1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements culturels, scolaires, sportifs et de loisirs. 2. Les installations et travaux divers suivants : - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, - les aires de stationnement, - les aires de jeux et de sport. 3. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques, 4. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, 5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. <u>Dans le secteur de zone UEi :</u> 6. Seul sont autorisés les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de l'emprise au sol.	Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières 1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements culturels, scolaires, sportifs et de loisirs. 2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m². 3. Les installations et travaux divers suivants : - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, - les aires de stationnement, - les aires de jeux et de sport. 4. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques, 5. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, 6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. <u>Dans le secteur de zone UEi :</u> 7. Seul sont autorisés les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

8.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit du PLU, telle qu'exposée ci-dessus, a de faibles incidences sur l'environnement. En effet, la limitation de la surface de la construction à 20 m² ainsi que la localisation en zone urbanisée permet de limiter les incidences sur l'environnement. En effet, en permettant la construction de locaux techniques de faible envergure en zone UE la commune vise à permettre l'utilisation de foncier disponible au sein d'une zone déjà urbanisée. Par ailleurs, la limitation de la surface à 20 m² permettra de garantir le faible impact des locaux construits en terme d'espace consommé ainsi qu'en termes d'impacts paysagers.

8.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, fixés par le PADD du PLU communal. En effet, le point de modification a pour effet d'autoriser la construction de locaux techniques au sein de la zone UE, qui correspond à une zone déjà urbanisée. Il s'agit donc d'utiliser le foncier disponible au sein des zones urbaines. Par ailleurs, la limitation de la surface à 20 m² permettra de garantir le faible impact du local technique construit en terme d'espace consommé.

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

9. POINT N°6 : Projets en zone UX1

9.1. Objet et motivation

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.

9.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Règlement écrit

L'article 2UX du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 2 UX: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières En ce qui concerne les constructions, - les bâtiments d'habitation à conditions : - qu'ils correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;	Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières En ce qui concerne les constructions, - les bâtiments d'habitation à conditions : - qu'ils correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

- que leur nombre soit limité à un par unité foncière ; - qu'ils soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent ; - que leur superficie ne dépasse pas 80m² de surface de plancher. - Les extensions des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU. En ce qui concerne les occupations diverses, - les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules, à conditions d'être liés à une activité autorisée dans la zone. <u>Dans la zone UX1</u> Seules sont autorisées les constructions et installations en relation avec l'entreprise implantée sur place. La mise au point des projets sera à réaliser, en concertation avec les services compétents, pour une prise en compte du risque inondation, au cas par cas, sur chaque projet.	- que leur nombre soit limité à un par unité foncière ; - qu'ils soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent ; - que leur superficie ne dépasse pas 80m² de surface de plancher. - Les extensions des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU. En ce qui concerne les occupations diverses, - les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules, à conditions d'être liés à une activité autorisée dans la zone. <u>Dans la zone UX1</u> Seules sont autorisées les constructions et installations en relation avec l'entreprise implantée sur place. ~~La mise au point des projets sera à réaliser, en concertation avec les services compétents, pour une prise en compte du risque inondation, au cas par cas, sur chaque projet.~~
---	--

9.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, n'a pas d'incidences sur l'environnement car d'autres dispositions imposent la prise en compte du risque d'inondation par les projets dans cette zone.

9.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, n'a pas d'incidences sur le PADD du PLU de Beinheim.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

10. POINT N°7 : Gestion des eaux pluviales

10.1. Objet et motivation

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 réglementation 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 réglementation 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.

10.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Règlement écrit

Les articles 4 du règlement écrit des zones UA, UB, UE, UX, 1AU, A et N sont modifiés comme suit :

L'article 4 de la zone UA est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 4 UA : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. <u>Assainissement</u> Eaux usées 2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public	Article 4 UA : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. <u>Assainissement</u> Eaux usées 2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public

Eaux pluviales

4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.

6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.

7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité, téléphone, gaz

1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Eaux pluviales

~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~

~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~

~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;

	3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Electricité, téléphone, gaz</u> 1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
--	---

L'article 4 de la zone UB est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 4 UB : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. <u>Assainissement</u> Eaux usées 2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public Eaux pluviales 4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.	Article 4 UB : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. <u>Assainissement</u> Eaux usées 2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public Eaux pluviales ~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~

5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur. 6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci. 7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. 8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération. Electricité, téléphone, gaz 1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.~~ ~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~ ~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~ ~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.
--	---

	La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Electricité, téléphone, gaz</u> 1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
--	--

L'article 4 de la zone UE est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 4 UE : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. <u>Assainissement</u> Eaux usées 2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public Eaux pluviales 4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe. 5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.	Article 4 UE : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. <u>Assainissement</u> Eaux usées 2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public Eaux pluviales ~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~ ~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.~~

6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci. 7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. 8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération. <u>Electricité, téléphone, gaz</u> 1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~ ~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~ ~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés,
--	---

	dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Electricité, téléphone, gaz</u> 1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
--	---

L'article 4 de la zone UX est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 4 UX : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable. <u>Assainissement</u> Eaux usées [...] Eaux pluviales 5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur. 6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci, dans le respect de la réglementation en vigueur. 7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. 8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.	Article 4 UX : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable. <u>Assainissement</u> Eaux usées [...] Eaux pluviales ~~5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.~~ ~~6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci, dans le respect de la réglementation en vigueur.~~ ~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~ ~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

<u>Electricité, téléphone, gaz</u> 9. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Electricité, téléphone, gaz</u> 1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
---	--

L'article 4 de la zone 1AU est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 4 1AU : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être	Article 4 1AU : Desserte par les réseaux <u>Alimentation en eau potable</u> 1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être

alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public

Eaux pluviales

4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.

6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.

7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité, téléphone, gaz

1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public

Eaux pluviales

~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~

~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~

~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération,

	avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Electricité, téléphone, gaz</u> 1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
--	--

L'article 4 de la zone A est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 4 A : Desserte par les réseaux <u>Eau potable</u> [...] <u>Eaux usées :</u> [...] <u>Eaux de ruissellement :</u> 5. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et	Article 4 A : Desserte par les réseaux <u>Eau potable</u> [...] <u>Eaux usées :</u> [...] <u>Eaux de ruissellement :</u> ~~5. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et~~

éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération 6. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation en vigueur. <u>Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :</u> [...]	~~éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération~~ ~~6. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation en vigueur.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :</u> [...]
---	---

L'article 4 de la zone N est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 4 N : Desserte par les réseaux <u>Eau potable</u> [...] <u>Eaux usées :</u> [...] <u>Eaux de ruissellement :</u> 8. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération 9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :</u> [...]	Article 4 N : Desserte par les réseaux <u>Eau potable</u> [...] <u>Eaux usées :</u> [...] <u>Eaux de ruissellement :</u> ~~8. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération~~ ~~9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des

	autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. <u>Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :</u> [...]
--	--

10.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à appliquer la réglementation en vigueur en faveur d'une gestion intégrée des eaux pluviales, en privilégiant prioritairement les techniques d'infiltration. De ce fait, ce point de modification a des incidences positives sur l'environnement. En effet, la végétalisation des espaces urbains va de pair avec l'infiltration des eaux pluviales, qui vise par ailleurs à renforcer les apports hydriques dans le sol (lutte contre la sécheresse). La végétalisation accrue des espaces permet, quant à elle, de constituer des dispositifs d'ombrage naturels et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Aucune incidence négative n'est prévisible pour ce point de modification.

10.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par la première orientation du PADD « Aménager de manière responsable et durable le territoire de Beinheim, en offrant un cadre de vie agréable à ses habitants ». Il s'agit, par le biais de cette orientation, d'inscrire des objectifs de développement durable dans les politiques d'aménagement, d'urbanisme et dans les politiques de préservation des continuités écologiques, notamment par une végétalisation accrue et la présence de nature en ville, permettant par ailleurs le maintien et/ou la restauration des trames vertes et bleues existantes. La gestion intégrée des eaux pluviales sur le territoire de Beinheim constitue l'une des dispositions permettant de répondre à ces objectifs.

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans l'orientation 1.2.4.1 du SCoT de la Bande Rhénane Nord, qui vise à renforcer la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement, ainsi que dans l'orientation 3.1.1.3 du SCoT qui vise la gestion des eaux pluviales.

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

11. POINT N°8 : Règle d'implantation en zone UB

11.1. Objet et motivation

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.

11.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.2.1. Règlement écrit

L'article 6 du règlement écrit de la zone UB est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 6 UB : Implantation des terrains par rapport aux voies et emprises publiques 1. Sauf indication contraire, figurant au plan de règlement, les bâtiments situés en première ligne doivent être implantés avec un recul minimal de 3 mètres et maximal de 6 mètres, par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. 2. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci. - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.	Article 6 UB : Implantation des terrains par rapport aux voies et emprises publiques 1. ~~Sauf indication contraire, figurant au plan de règlement, les bâtiments~~ Les constructions principales situées en première ligne doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et maximal de 6 mètres, par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. 2. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux constructions existantes pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-

3. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m au Sud-Est de la RD 468 et de part et d'autre de la RD 4. 4. Cette interdiction ne s'applique pas : - aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières - aux réseaux d'intérêt public Cas des voies d'eau 5. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.	conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci. - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. 4. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m au Sud-Est de la RD 468 et de part et d'autre de la RD 4. 5. Cette interdiction ne s'applique pas : - aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières - aux réseaux d'intérêt public Cas des voies d'eau 6. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.
---	--

11.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à clarifier la règle de recul en zone UB pour les constructions et leurs annexes. Ce point s'inscrit dans une volonté de préserver le paysage urbain de la zone UB, des incidences positives sont donc à prévoir sur cet aspect paysager.

Aucune incidence environnementale négative n'est prévisible pour ce point de modification.

11.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des objectifs décrits par le chapitre « Les politiques d'urbanisme » fixés par le PADD. Il s'agit notamment de préserver la cohérence architecturale et paysagère des ensembles urbains.

11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

12. POINT N°9 : Réécriture des règles relatives au nombre de places de stationnement exigées

12.1. Objet et motivation

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

12.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.2.1. Règlement écrit

Les articles 12 du règlement écrit des zones UA, UB, UX et 1AU sont modifiés comme suit :

L'article 12 de la zone UA est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
---	--

Article 12 UA : Stationnement

Stationnement automobile

1. 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.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m ² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher - Collective : - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2 1 1
Hôtels - par chambre	1
Bureaux et services - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerces - de 0 à 100 m ² de surface de vente - puis par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente Restaurants - pour 4 couverts	4 1 1
Artisanat - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Article 12 UA : Stationnement

Stationnement automobile

1. 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.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation - de 0 à 150 m ² - par tranche entamée supplémentaire de 50 m ²	2 1
Hébergement hôtelier - par chambre	1
Bureaux - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins
Artisanat	Nombre de places correspondant aux besoins
Industrie Etablissements industriels interdits en zone UA	/
Entrepôt	Nombre de places correspondant aux besoins
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins
Exploitation agricole ou forestière Bâtiments agricoles interdits en zone UA	/

<u>Stationnement des deux-roues</u>	<u>Stationnement des deux-roues</u>
2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres). 3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.	2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres). 3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

L'article 12 de la zone UB est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>																																																
Article 12 UB : Stationnement <u>Stationnement automobile</u> 1. 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. <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Type d'occupation du sol</i></th><th><i>Nombre de places</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation (par immeuble)</td><td></td></tr> <tr> <td>- Individuelle :</td><td></td></tr> <tr> <td>- de 0 à 150 m² de surface de plancher</td><td>2</td></tr> <tr> <td>- puis par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>- Collective :</td><td></td></tr> <tr> <td>- par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Hôtels</td><td></td></tr> <tr> <td>- par chambre</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Bureaux et services</td><td></td></tr> <tr> <td>- par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Commerces</td><td></td></tr> <tr> <td>- de 0 à 100 m² de surface de vente</td><td>4</td></tr> <tr> <td></td><td>1</td></tr> </tbody> </table>	<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>	Habitation (par immeuble)		- Individuelle :		- de 0 à 150 m ² de surface de plancher	2	- puis par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher	1	- Collective :		- par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1	Hôtels		- par chambre	1	Bureaux et services		- par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1	Commerces		- de 0 à 100 m ² de surface de vente	4		1	Article 12 UB : Stationnement <u>Stationnement automobile</u> 1. 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. <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Type d'occupation du sol</i></th><th><i>Nombre de places</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation</td><td></td></tr> <tr> <td>-de 0 à 150 m²</td><td>2</td></tr> <tr> <td>-par tranche entamée supplémentaire de 50 m²</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier</td><td></td></tr> <tr> <td>- par chambre</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td></td></tr> <tr> <td>- par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Commerces</td><td>Nombre de places correspondant aux besoins</td></tr> <tr> <td>Artisanat</td><td>Nombre de places</td></tr> </tbody> </table>	<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>	Habitation		-de 0 à 150 m ²	2	-par tranche entamée supplémentaire de 50 m ²	1	Hébergement hôtelier		- par chambre	1	Bureaux		- par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1	Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins	Artisanat	Nombre de places
<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>																																																
Habitation (par immeuble)																																																	
- Individuelle :																																																	
- de 0 à 150 m ² de surface de plancher	2																																																
- puis par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher	1																																																
- Collective :																																																	
- par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1																																																
Hôtels																																																	
- par chambre	1																																																
Bureaux et services																																																	
- par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1																																																
Commerces																																																	
- de 0 à 100 m ² de surface de vente	4																																																
	1																																																
<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>																																																
Habitation																																																	
-de 0 à 150 m ²	2																																																
-par tranche entamée supplémentaire de 50 m ²	1																																																
Hébergement hôtelier																																																	
- par chambre	1																																																
Bureaux																																																	
- par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1																																																
Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins																																																
Artisanat	Nombre de places																																																

- puis par tranche entamée de 20 m² de surface de vente Restaurants - pour 4 couverts	1		correspondant aux besoins
Artisanat - par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	1		Industrie Etablissements industriels interdits en zone UB /
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.			Entrepôt Nombre de places correspondant aux besoins
			Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif Nombre de places correspondant aux besoins
			Exploitation agricole ou forestière Nombre de places correspondant aux besoins
Stationnement des deux-roues 2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres). 3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.		Stationnement des deux-roues 2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres). 3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.	

L'article 12 de la zone UX est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 12 UX : Stationnement Stationnement automobile 1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites dans le tableau suivant.	Article 12 UX : Stationnement Stationnement automobile 1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites dans le tableau suivant.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement de fonction	2
Bureaux et services - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	5
Commerces - de 0 à 100 m ² de surface de vente - puis par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente	5 1
Artisanat - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation Logement de fonction uniquement	1
Hébergement hôtelier - par chambre	1
Bureaux	Nombre de places correspondant aux besoins
Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins
Artisanat	Nombre de places correspondant aux besoins
Industrie	Nombre de places correspondant aux besoins
Entrepôt	Nombre de places correspondant aux besoins
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins
Exploitation agricole ou forestière	Nombre de places correspondant aux besoins

Stationnement des deux-roues

2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50m²** par

Stationnement des deux-roues

2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50m²** par

tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

L'article 12 de la zone 1AU est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>																														
Article 12 1AU : Stationnement des véhicules <u>Stationnement automobile</u> 1. 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. 2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes : <table> <tr> <th>Type d'occupation du sol</th><th>Nombre de places</th></tr> <tr> <td>Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher</td><td>2 1</td></tr> <tr> <td>Hôtels - par chambre</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Bureaux et services - par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Commerces - par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Artisanat - par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</td><td></td></tr> </table> Le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	Type d'occupation du sol	Nombre de places	Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m ² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher	2 1	Hôtels - par chambre	1	Bureaux et services - par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1	Commerces - par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1	Artisanat - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1	Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.		Article 12 1AU : Stationnement des véhicules <u>Stationnement automobile</u> 1. 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. 2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes : <table> <tr> <th>Type d'occupation du sol</th><th>Nombre de places</th></tr> <tr> <td>Habitation -de 0 à 150 m² -par tranche entamée supplémentaire de 50 m²</td><td>2 1</td></tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier - par chambre</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td>Nombre de places correspondant aux besoins</td></tr> <tr> <td>Commerces</td><td>Nombre de places correspondant aux besoins</td></tr> <tr> <td>Artisanat Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme</td><td>Nombre de places correspondant aux besoins</td></tr> <tr> <td>Industrie Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme</td><td>Nombre de places correspondant aux besoins</td></tr> <tr> <td>Entrepôt Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme</td><td>Nombre de places correspondant aux besoins</td></tr> </table>	Type d'occupation du sol	Nombre de places	Habitation -de 0 à 150 m ² -par tranche entamée supplémentaire de 50 m ²	2 1	Hébergement hôtelier - par chambre	1	Bureaux	Nombre de places correspondant aux besoins	Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins	Artisanat Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins	Industrie Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins	Entrepôt Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins
Type d'occupation du sol	Nombre de places																														
Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m ² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher	2 1																														
Hôtels - par chambre	1																														
Bureaux et services - par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1																														
Commerces - par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1																														
Artisanat - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1																														
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.																															
Type d'occupation du sol	Nombre de places																														
Habitation -de 0 à 150 m ² -par tranche entamée supplémentaire de 50 m ²	2 1																														
Hébergement hôtelier - par chambre	1																														
Bureaux	Nombre de places correspondant aux besoins																														
Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins																														
Artisanat Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins																														
Industrie Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins																														
Entrepôt Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins																														

	Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins
	Exploitation agricole ou forestière Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins
Le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.		
<u>Stationnement des deux-roues</u> 3. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres). 4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.	<u>Stationnement des deux-roues</u> 3. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres). 4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.	

12.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à réduire le nombre de places de stationnement imposées dans certaines zones du PLU. Cette modification s'inscrit dans un objectif de limitation de la consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols. Les incidences environnementales qui en découlent sont, de fait, positives.

Aucune incidence environnementale négative n'est prévisible pour ce point de modification.

12.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement

urbains décrits dans le PADD du PLU de Beinheim. Les modifications apportées permettent, de plus, de répondre à la nécessité d'optimiser le foncier voué à l'activité économique.

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le point de modification du règlement écrit, telle qu'exposé ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

13. POINT N°10 : Autoriser la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions en zone UX et en zone N

13.1. Objet et motivation

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.

13.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

13.2.1. Règlement écrit

L'article 11UX du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 UX : Aspect extérieur 1.Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. 2. Des soins particuliers seront à apporter aux clôtures, aux marquages des entrées et à la signalisation.	Article 11 UX : Aspect extérieur 1.Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. 2. Des soins particuliers seront à apporter aux clôtures, aux marquages des entrées et à la signalisation.

3. Les aires de stockage et de stationnement devront être plantées, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies environnantes. 4. Les aires de stockage sont interdites sur les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX. <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 5. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. <u>Dans les secteurs de zone UX2 et UX3 :</u> 6. Les sous-sols sont interdits.	3. Les aires de stockage et de stationnement devront être plantées, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies environnantes. 4. Les aires de stockage sont interdites sur les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX. <u>Toitures</u> 5. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés en toiture à condition d'une bonne intégration visuelle. <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 6. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. <u>Dans les secteurs de zone UX2 et UX3 :</u> 7. Les sous-sols sont interdits.
---	--

L'article 11N du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 N : Aspect extérieur <u>Règle générale</u> 1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. 2. Les constructions devront être de couleur sombre, aspect brique ou bois.	Article 11 N : Aspect extérieur <u>Règle générale</u> 1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. 2. Les constructions devront être de couleur sombre, aspect brique ou bois.

<u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 3. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 4. Les sous-sols sont interdits. <u>De plus, en secteur de zone Nc</u> 5. Les pentes des toitures ne devront pas excéder 30°.	<u>Toitures</u> 3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés en toiture à condition d'une bonne intégration visuelle. <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 4. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 5. Les sous-sols sont interdits. <u>De plus, en secteur de zone Nc</u> 6. Les pentes des toitures ne devront pas excéder 30°.
--	---

13.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications du règlement écrit, telles qu'exposées ci-dessus, visent à permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les zones d'activités et dans les zones naturelles. Cette règle s'inscrit dans une démarche de développement durable à travers la production d'énergie renouvelable, il s'agit d'une incidence positive sur l'environnement à condition de s'assurer d'une bonne intégration visuelle des dispositifs solaires et/ou photovoltaïques, permettant d'assurer la préservation du paysage environnant.

Aucune incidence environnementale négative n'est prévisible pour ce point de modification en considérant le respect d'une bonne intégration visuelle des dispositifs installés.

13.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des objectifs de développement raisonné et innovant décrits par le PADD. Il s'agit notamment de favoriser le développement des énergies renouvelables en tenant compte des potentialités du territoire. De plus, la règle ajoutée précise qu'il conviendra d'assurer une bonne intégration visuelle, ce qui s'inscrit dans les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers décrites dans le PADD. En effet, il s'agit de préserver les « micro-paysages » de la commune, notamment ceux constitués par les petits boisements et les ripisylves.

13.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans l'orientation 3.1.1.2 du SCoT de la Bande Rhénane Nord, qui vise à encourager le recours aux énergies renouvelables.

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

14. POINT N°11 : Constructions en secteurs inondables

14.1. Objet et motivation

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.

14.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

14.2.1. Règlement écrit

L'article 11 UA du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 11 UA : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 8. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus	Article 11 UA : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 8. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau

hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 9. Les sous-sols sont interdits.	fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum. 9. Les sous-sols sont interdits.
---	--

L'article 11 UB du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 UB : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 9. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 10. Les sous-sols sont interdits.	Article 11 UB : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 9. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum. 10. Les sous-sols sont interdits.

L'article 11 UE du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 UE : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 3. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 4. Les sous-sols sont interdits.	Article 11 UE : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 3. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum. 4. Les sous-sols sont interdits.

L'article 11 UX du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 UX : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 5. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. [...]	Article 11 UX : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 5. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum. [...]

L'article 11 1AU du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 1AU : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 6. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 7. Les sous-sols sont interdits.	Article 11 1AU : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 6. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum. 7. Les sous-sols sont interdits.

L'article 11 A du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 A : Aspect extérieur [...]	Article 11 A : Aspect extérieur [...]

<u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 7. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 8. Les sous-sols sont interdits.	<u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 7. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum. 8. Les sous-sols sont interdits.
--	--

L'article 11 N du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11 N : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 3. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres. 4. Les sous-sols sont interdits.	Article 11 N : Aspect extérieur [...] <u>Dans les zones soumises au risque inondation :</u> 4. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum. 5. Les sous-sols sont interdits.

14.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à clarifier la règle en vigueur concernant les constructions nouvelles dans les zones soumises au risque d'inondation en attendant l'approbation du PPRI qui établira de nouvelles modalités de protection. Ce point de modification ne supprime pas les protections en vigueur vis-à-vis des populations.

14.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec le PADD du PLU de Beinheim, qui vise à permettre « le développement de la commune en tenant compte des risques d'inondation réels de la Sauer, afin de préserver la population et les biens ».

14.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans l'orientation 3.2.1.1 du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Cette orientation vise à intégrer le risque inondation dans le SCoT.

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

15. POINT N°12 : Ajout de définitions dans le glossaire

15.1. Objet et motivation

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.

15.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- L'annexe 1 – Glossaire

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

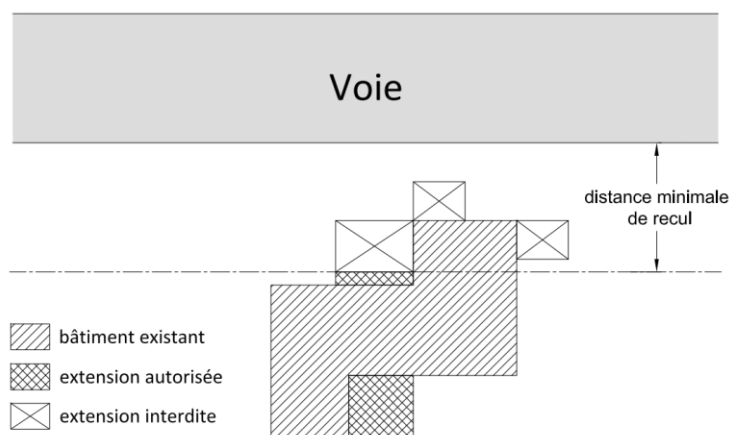
15.2.1. Règlement écrit

L'annexe 1 – Glossaire est complété comme suit :

Aggravation de la non-conformité

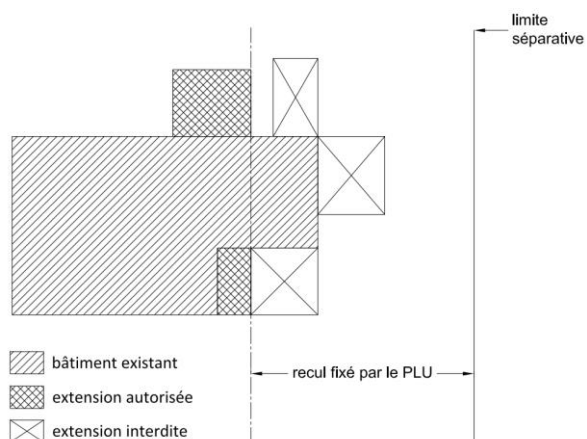
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- **Par rapport à la limite des voies**
Tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée.



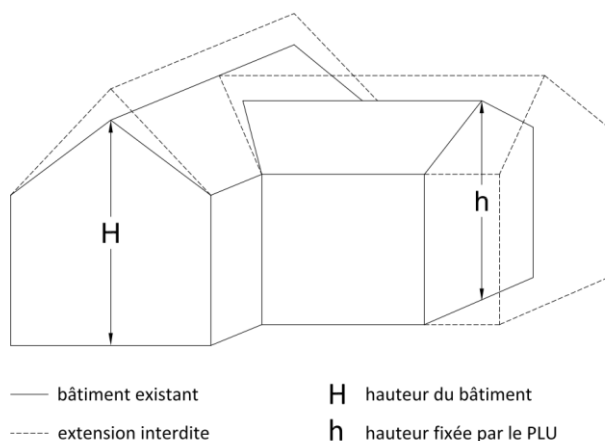
- Par rapport à la limite séparative

Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



- Par rapport à la hauteur

Toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur édictée par la règle.



- Par rapport à l'aspect extérieur

Les éléments listés dans la règle mais non concernés par le projet n'ont pas l'obligation d'être modifiés pour suivre la règle.

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Bâtiment

Construction close et couverte. (cf. définition des constructions ci-dessous).

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace. Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à clairevoie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Constructions

[...]

Construction annexe

[...]

Construction isolée

[...]

Construction principale

Une construction principale est une construction à usage d'habitat, d'activités, d'équipements, de bureaux, de commerce, y compris les garages lorsqu'ils sont accolés.

15.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, n'impliquera aucune incidence sur l'environnement.

15.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec le PADD du PLU de Beinheim.

15.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

16. POINT N°13 : Suppression d'une référence au permis de démolir

16.1. Objet et motivation

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.

16.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

16.2.1. Règlement écrit

L'article 2 UB du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières <u>En ce qui concerne les démolitions</u> 1.les démolitions, à condition qu'elles soient autorisées au préalable par un permis de démolir. <u>En ce qui concerne les constructions</u> [...]	Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières ~~<u>En ce qui concerne les démolitions</u> 1.les démolitions, à condition qu'elles soient autorisées au préalable par un permis de démolir.~~ <u>En ce qui concerne les constructions</u> [...]

16.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée aucune incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit uniquement de supprimer une mention au permis de démolir, qui n'a jamais été instauré en zone UB et que la commune de Beinheim ne souhaite pas instaurer dans cette zone.

16.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec le PADD du PLU de Beinheim.

16.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

17. POINT N°14 : Ajout d'une référence au permis de démolir

17.1. Objet et motivation

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 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 ».

17.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

17.2.1. Règlement écrit

L'article 2 N du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

[...] <u>De plus, sont admis dans le secteur Nc</u> 13. Les bâtiments et installations à condition d'être liés à l'habitat et aux activités sportives, de loisirs et touristiques. 14. Seules sont autorisées les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 25 m². 15. Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à la desserte des constructions autorisées. [...]	[...] <u>De plus, sont admis dans le secteur Nc</u> 13. Les bâtiments et installations à condition d'être liés à l'habitat et aux activités sportives, de loisirs et touristiques. 14. Seules sont autorisées les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 25 m². 15. Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à la desserte des constructions autorisées. 16. Les démolitions, à condition qu'elles soient autorisées au préalable par un permis de démolir. [...]
--	--

17.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée aucune incidence sur l'environnement. En effet, les démolitions étaient déjà autorisées en zone Nc. Ce point de modification a uniquement vocation à faire référence au permis de démolir qui est en cours d'instauration sur la zone Nc. De ce fait, ce point cause uniquement des incidences administratives et non environnementales.

17.4. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans l'orientation « Aménager de manière responsable et durable le territoire de Beinheim, en offrant un cadre de vie agréable à ses habitants ». En effet, la partie « Politiques de l'urbanisme » mentionne la prise en compte de la qualité du patrimoine architectural du « vieux-village » en préservant les éléments qui en font sa richesse. Le permis de démolir a pour objectif principal d'éviter la démolition de bâtiments remarquables en permettant à la commune de Beinheim d'être informée en amont des projets de démolition.

17.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

18. Enjeux environnementaux à l'échelle de la commune

Les enjeux environnementaux identifiés à Beinheim sont les suivants :

- Sites Natura 2000 Directive Habitat et Directive Oiseau (-> cf. évaluation des incidences Natura 200 simplifiée ci-dessous) ;
- ZNIEFF de type 1 et de type 2 (cf. carte ci-dessous) ;
- Zone humide RAMSAR Rhin Supérieur ;
- Zone à dominante humide ;
- Zones humides remarquables ;
- Trame verte et bleue : réservoir de biodiversité et corridors écologiques (-> cf. extraits du SRCE ci-dessous) ;
- Héronnière de Beinheim (protégée par arrêté Préfectoral de protection du biotope) ;
- Forêt de protection de la forêt de Beinheim et espace boisé classé à conserver ;
- Conservatoire des sites alsaciens ;
- Espèces protégées : (Azuré de la sanguisorbe : zone de dispersion périphérique + zone de potentialité de présence faible ; Azuré des paluds : zone de potentialité de présence faible ; Milan royal : zone de potentialité de présence faible à moyenne ; Chiroptères (espèces observées dans moins de 4 % de la maille 10 x 10 km) ; Chiroptères (espèces observées dans 4 à 10 % de la maille 10 x 10 km) : murin de Beschtein, Pipistrelle commune.

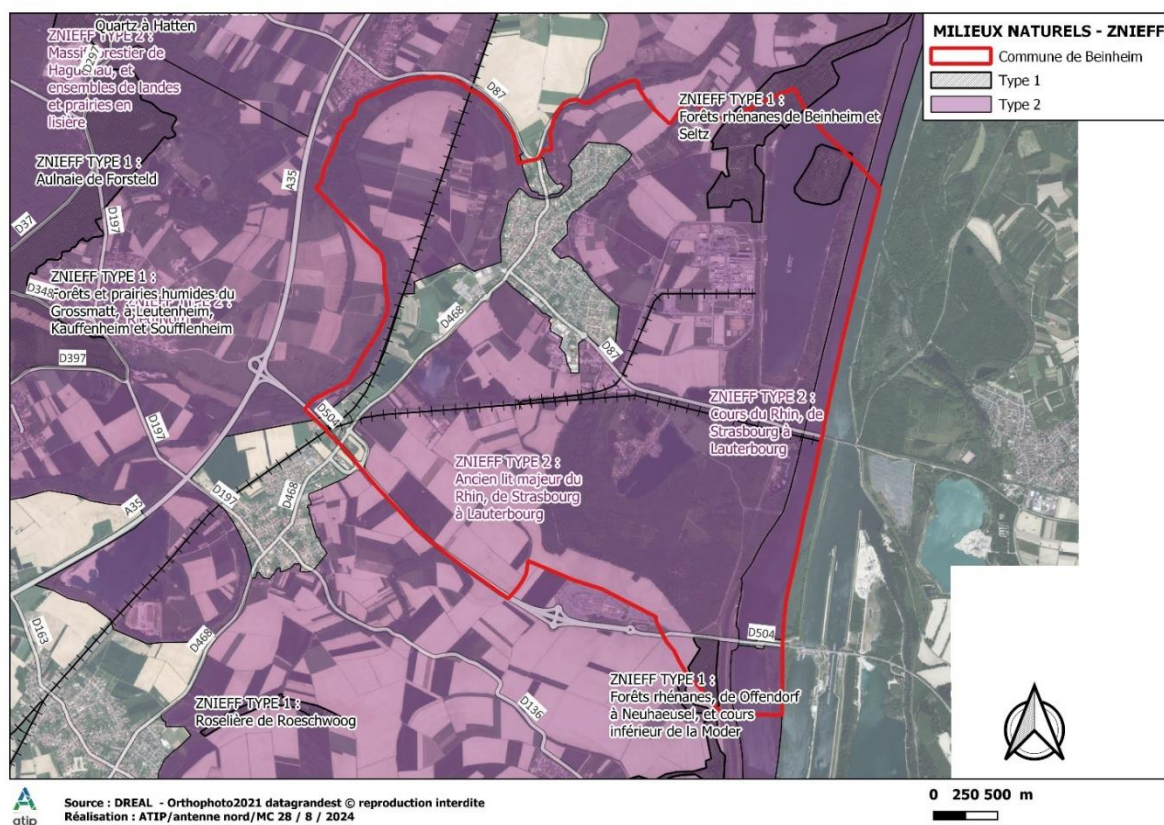
Les risques identifiés sur la commune de Beinheim sont les suivants :

- Risque d'inondation et de crues ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles (intensité faible) ;
- Risques technologiques : entreprise Roquette Frères (ICPE).

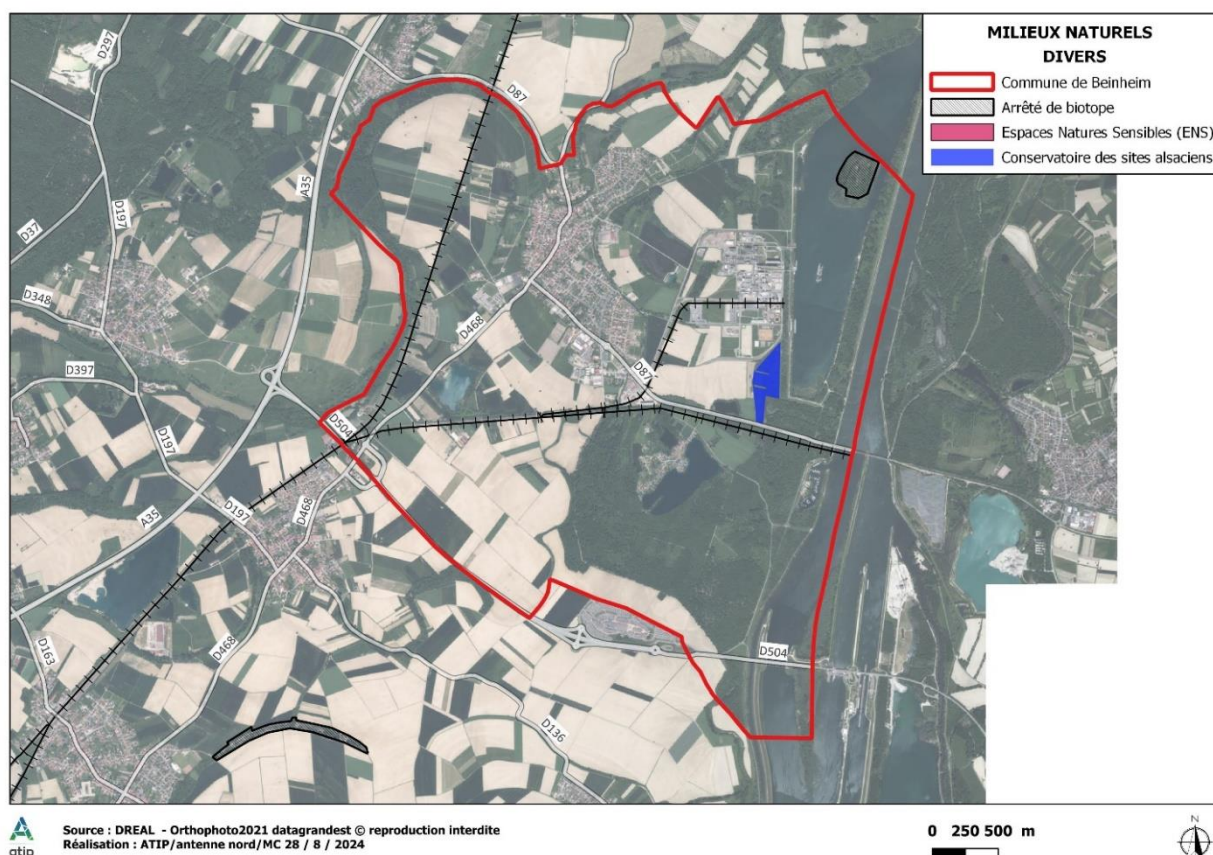
Les plans et programmes de protection en vigueur sur le territoire de Beinheim sont les suivants :

- PPRI de la Moder, PPRI Sauer Rhin en cours d'élaboration ;
- Zone de protection des crues du Rhin + zone de protection de 1000 m à partir des rives ;
- Atlas des Zones Inondables ;
- SAGEECE ;
- PAC technologique et périmètre de servitude autour de l'entreprise Roquette Frères (ICPE).

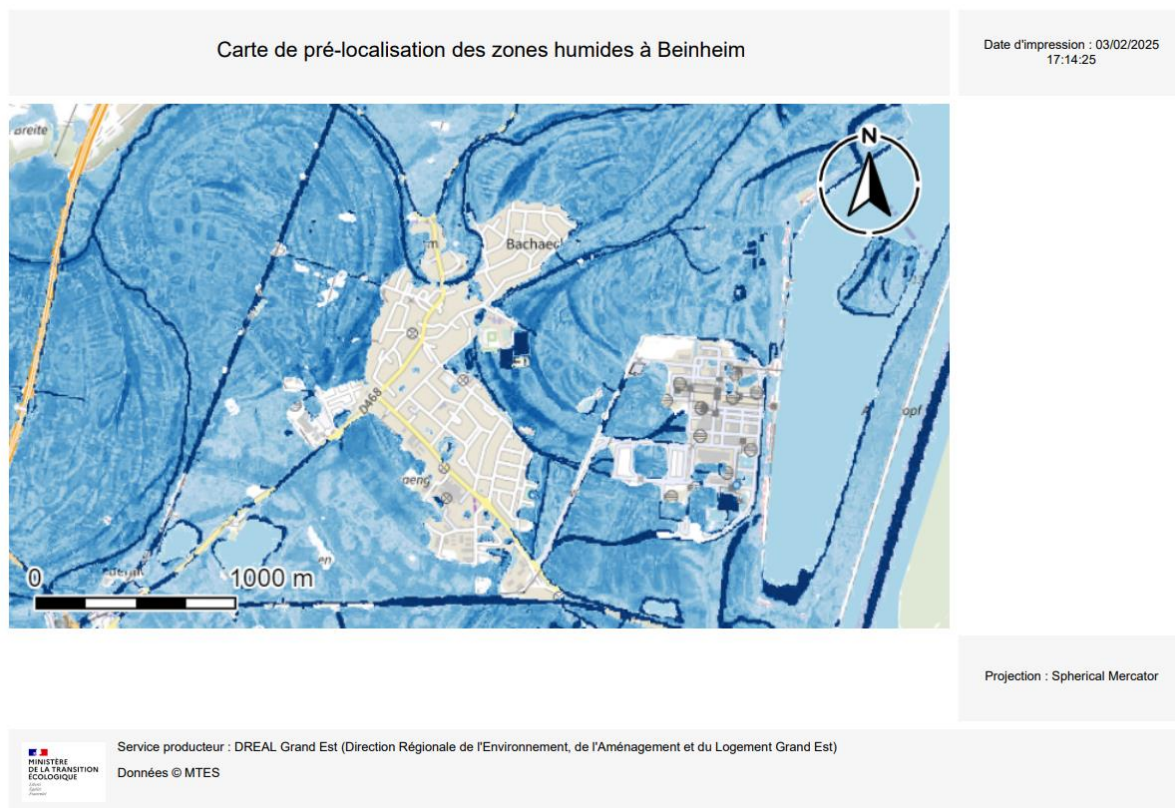
Les principaux enjeux environnementaux identifiés sont représentés sur les cartographies ci-dessous.



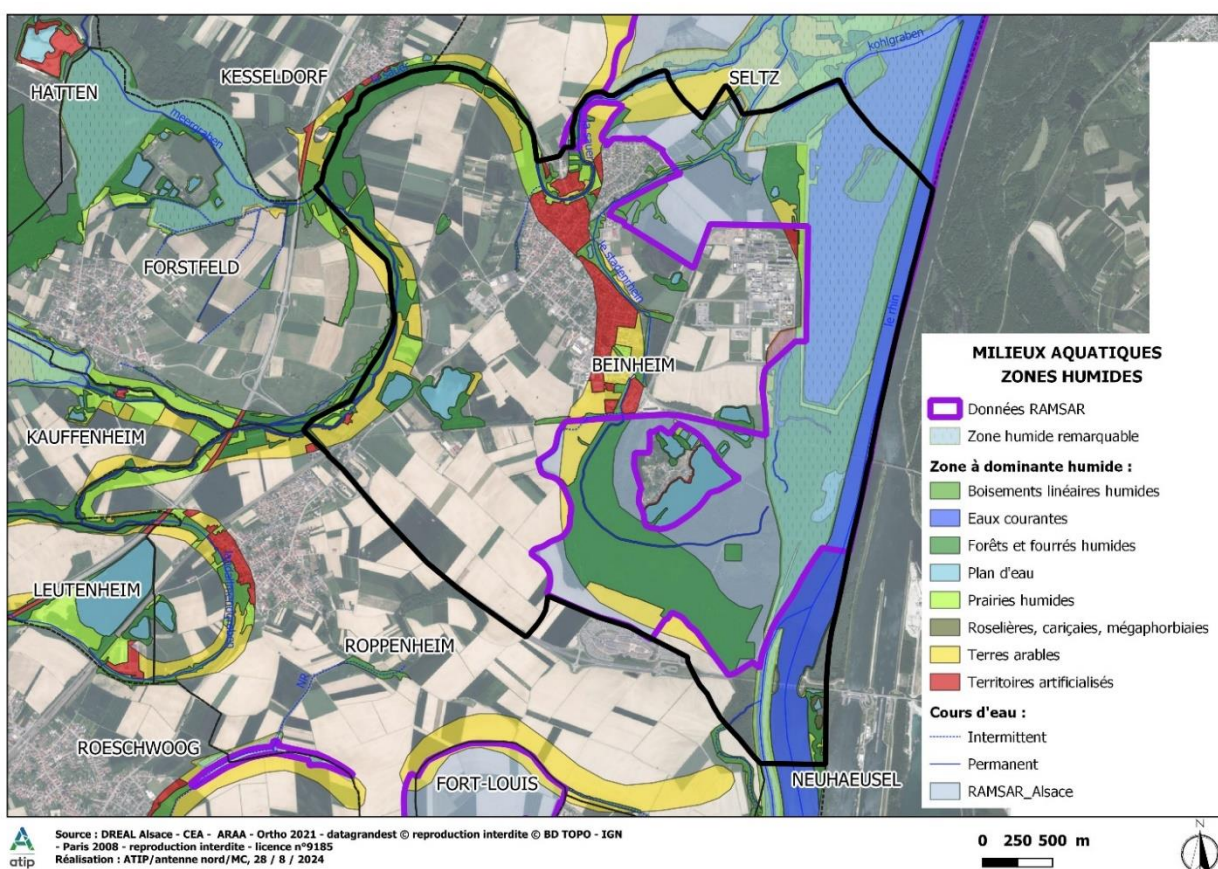
ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2 – commune de Beinheim – production ATIP



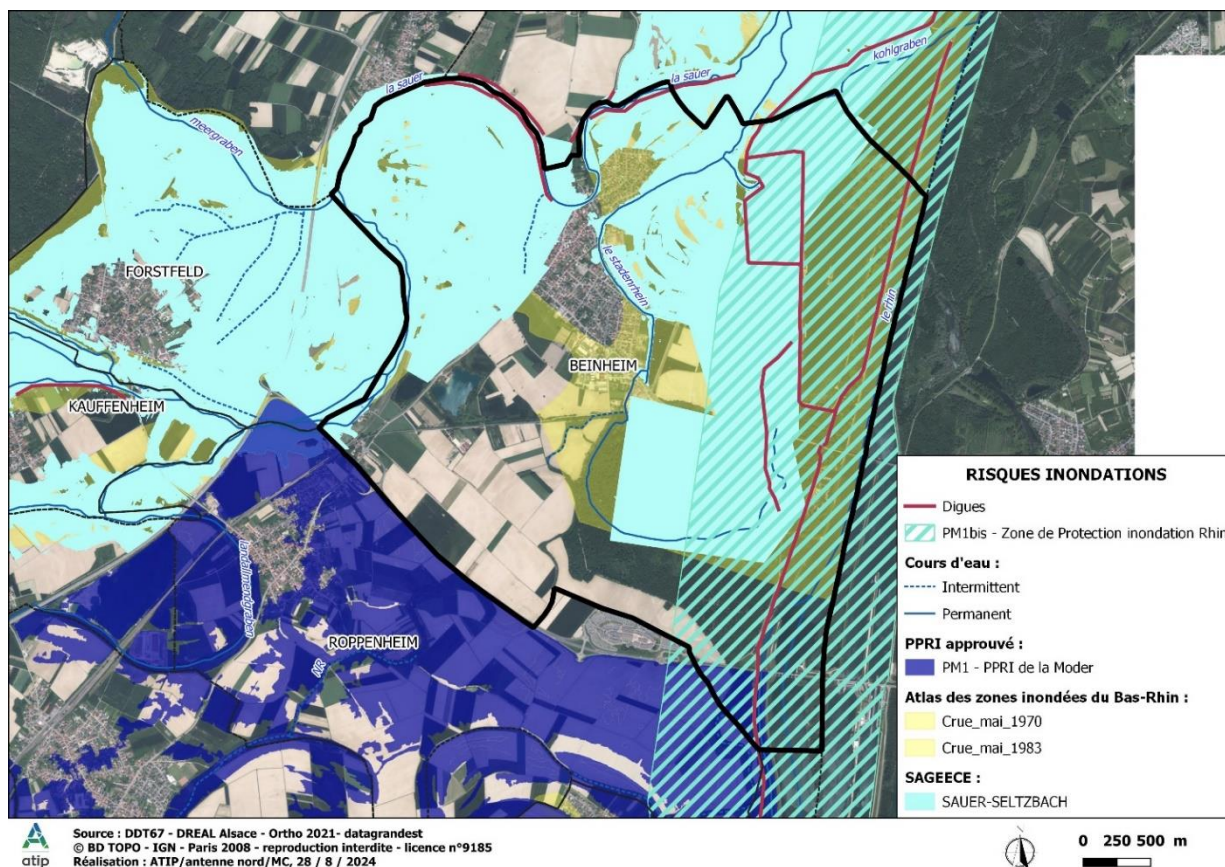
Autres protections environnementales – commune de Beinheim – production ATIP



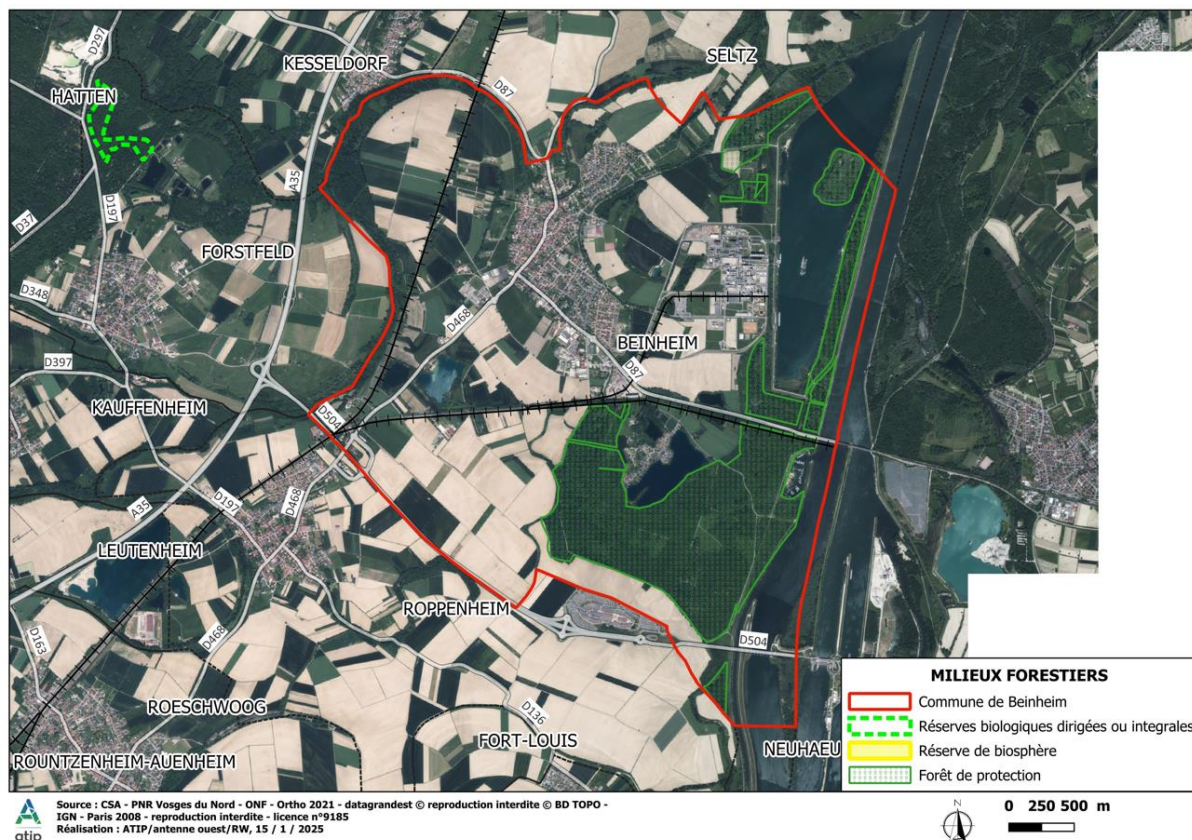
Pré-localisation des zones humides – commune de Beinheim – carte DREAL



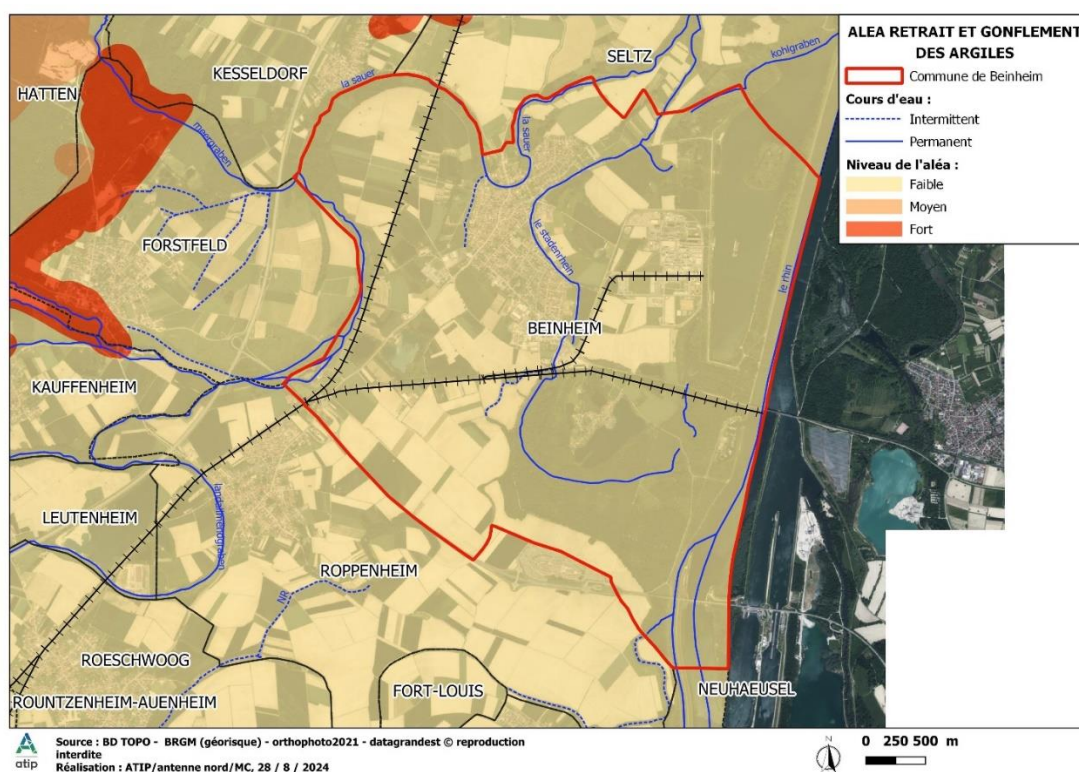
Qualification des zones humides – commune de Beinheim – production ATIP



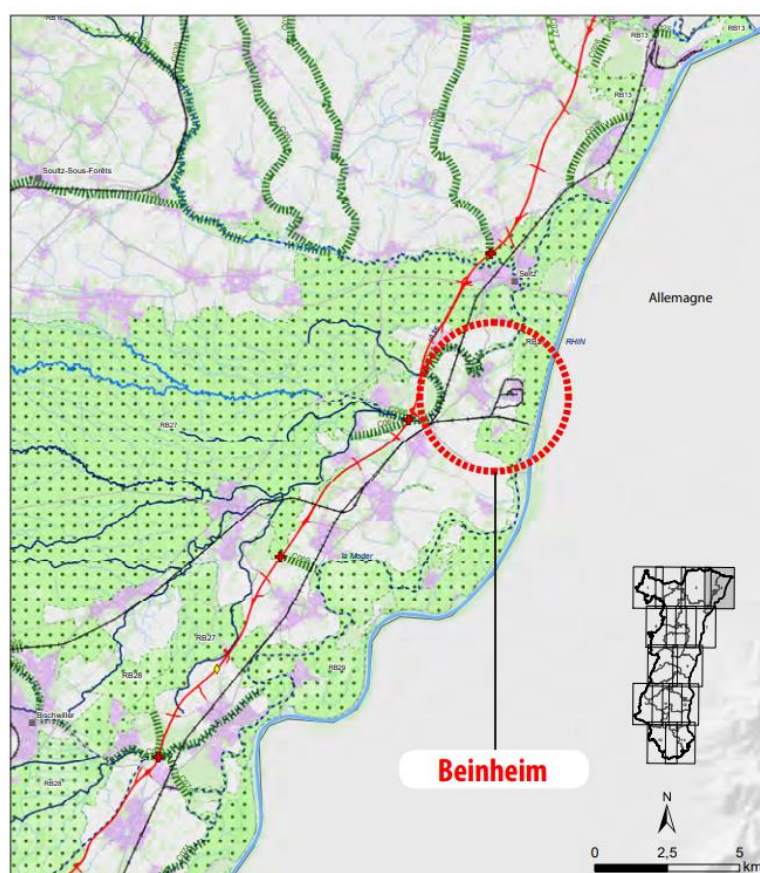
Risques d'inondation – commune de Beinheim – production ATIP



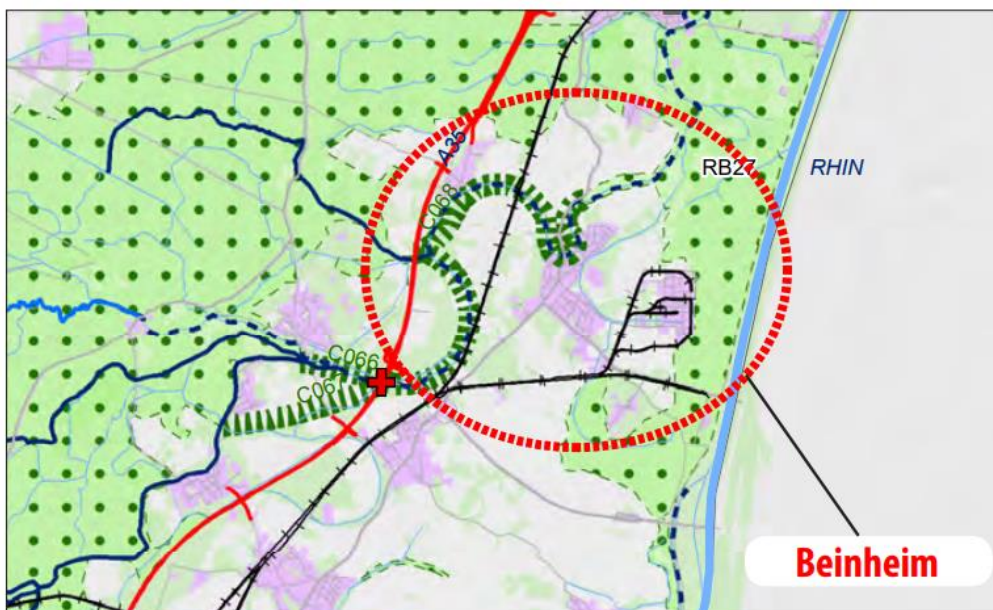
Milieux forestiers – commune de Beinheim – production ATIP



Aléa retrait et gonflement des argiles – commune de Beinheim – production ATIP



Trame verte et bleue – secteur de Beinheim – extrait du SRCE partie Nord-Est



Extrait de carte du SRCE, "zoomée" sur Beinheim

Eléments de la trame verte et bleue

Corridors écologiques régionaux		à préserver	à remettre en bon état ⁽¹⁾
Terrestres	corridors ⁽³⁾		 ⁽²⁾
	axes de passage préférentiels pour la faune dans le massif vosgien		
Cours d'eau	classés au titre de l'art 214-17 du code de l'environnement, listes 1 et 2		
	importants pour la biodiversité		
	potentiellement mobiles		

Eléments fragmentants principaux

-  Grands axes routiers (classe 4 et 5) dont voies clôturées
-  Routes standards (classe 3) avec trafic élevé
-  Principaux projets routiers
-  Principaux projets ferroviaires
-  Zones urbanisées

Principaux points ou zones à enjeux liés à la fragmentation à traiter prioritairement

-  Principaux points ou zones à enjeux liés aux infrastructures
-  Principales zones à enjeu au niveau de lignes à haute tension
-  Obstacles à l'écoulement des cours d'eau à rendre franchissables (Ouvrages Grenelle)
-  Obstacles à l'écoulement des cours d'eau rendus franchissables (Ouvrages Grenelle)
-  Crapauduc à restaurer

Autres éléments

-  Liaison Lorentzen/A4 en Alsace Bossue : tracé indicatif
-  Milieux naturels et semi-naturels
-  Zones agricoles
-  Autres cours d'eau et canaux
-  Réseaux ferrés
-  Autres routes

Légende du SRCE

Le rapport de présentation du PLU de Beinheim précise que la commune est concernée par les réservoirs de biodiversité cités ci-après :

- La Zone Spéciale de Conservation « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » ;
- La Zone de Protection Spéciale « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg » ;
- La ZNIEFF de type 1 « Forêts rhénane de Beinheim et Seltz » ;
- La ZNIEFF de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg ».

Par ailleurs, la cartographie du SCoT indique que, pour la commune de Beinheim, le Rhin constitue le corridor écologique majeur.

Le SCoT identifie deux corridors secondaires sur la commune de Beinheim. Ils sont formés par le corridor écologique n°9 qui relie les réservoirs « forêt alluviale du Rhin » et « forêt de Haguenau » ainsi que le corridor n°10 qui relie ces mêmes entités en traversant des milieux agricoles :

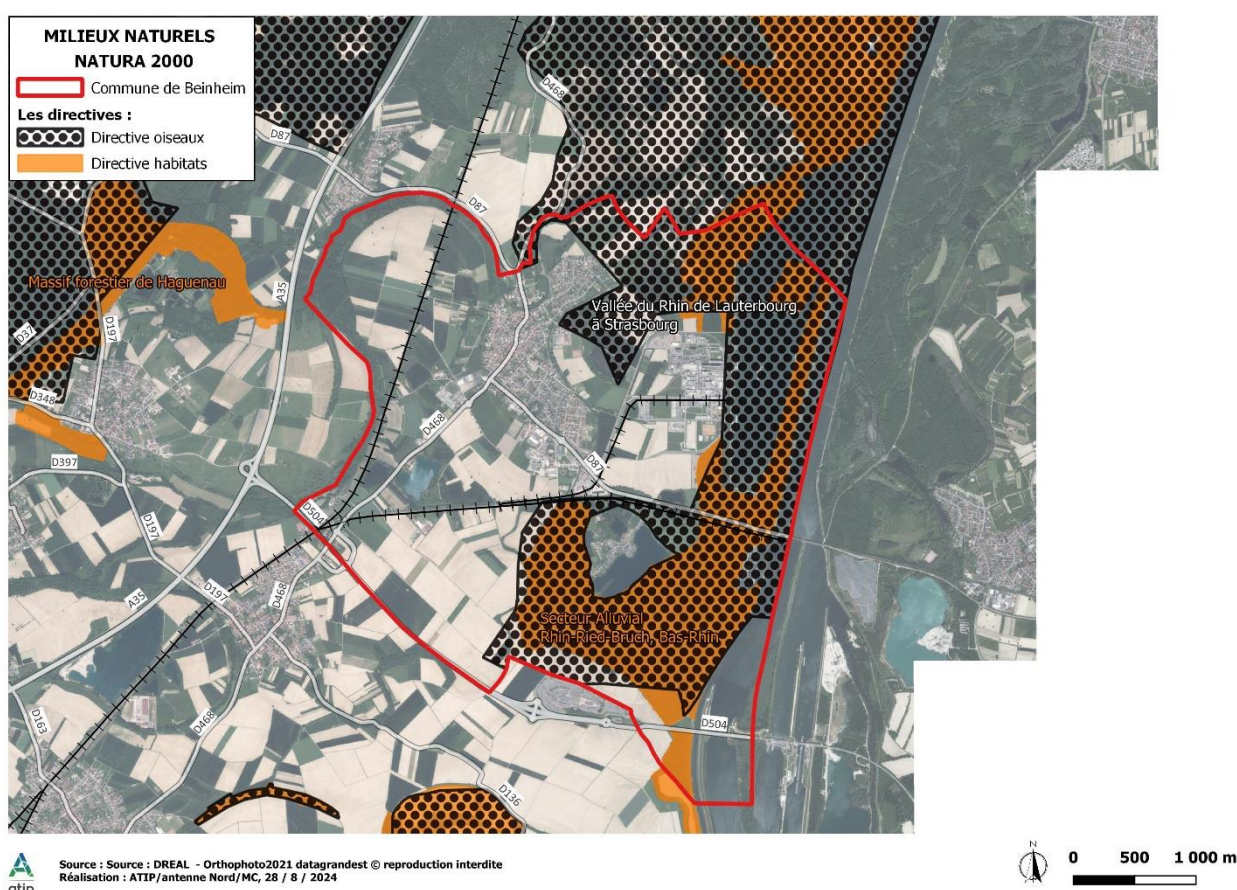
- le corridor n°9, suivant le tracé de la Sauer, est constitué d'une sous-trame « prairiale » constituée de bandes enherbées et de prairies le long de la Sauer, d'une sous-trame « boisée » constituée par les vergers et par la ripisylve, ainsi que d'une sous-trame « aquatique » formée par la rivière de la Sauer.
- Le corridor n°10, traversant le bois de Beinheim, le Sud de Roppenheim pour rejoindre la forêt de Haguenau. Il est constitué d'une sous-trame « prairiale » via le sentier en lisière du bois et d'une sous-trame « boisée » constituée par le bois de Beinheim.

19. Evaluation des incidences Natura 2000 simplifiée

En raison de la présence de sites Natura 2000 sur le ban communal de Beinheim, le dossier de modification du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

19.1. Localisation des sites Natura 2000

Localisation des sites Natura 2000 sur le territoire du PLU (ban communal de Beinheim).



Milieux Natura 2000 – commune de Beinheim – production ATIP

Des sites Natura 2000 Directive Habitat et Natura 2000 Directive Oiseaux sont localisés sur le ban communal de Beinheim. Ces sites Natura 2000 sont situés en zones naturelles (classées zones N dans le règlement graphique du PLU), en périphérie des zones urbanisées.

19.2. Incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 situés à Beinheim sont localisés en zones N, en périphérie des zones urbanisées. Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure concernent majoritairement les zones urbaines et n'auront donc pas d'impact sur les sites Natura 2000.

Le secteur Nc « Les Chalets du lac » est entouré de sites Natura 2000 Directive Oiseaux et Directive Habitat. Toutefois, le point de modification en secteur Nc « Les Chalets du Lac » concerne uniquement les constructions existantes, il a pour objet de clarifier le règlement écrit en limitant à 25 m² la surface totale des extensions autorisées sur les constructions existantes. Conformément au PADD communal, le secteur Nc n'a pas vocation à se développer. Les modifications apportées au règlement écrit sur ce secteur n'ont donc pas d'impact sur les zones Natura 2000 voisines.

L'ensemble des zones N, y compris le secteur Nc « Les Chalets du Lac » fait l'objet d'un point de modification permettant d'autoriser la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions existantes. Les sites Natura 2000 Directive Habitat et Directive Oiseaux localisés au niveau de ces zones N ne seront pas impactés par cette modification qui ne concerne que les constructions existantes.

Par ailleurs, les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure concernent uniquement le règlement écrit du PLU. Aucune modification n'est apportée au règlement graphique du PLU (pas de modification de zonage).

La modification n°1 du PLU de Beinheim n'a pas d'incidences sur les sites Natura 2000 situés sur le ban communal de Beinheim.