

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNES DE BITSCHHOFFEN, ENGWILLER, KINDWILLER,
NIEDERMODERN, UHRWILLER ET VAL DE MODER

MODIFICATION N°2

13/03/2014	Approbation
14/06/2016	Modification n° 1
14/06/2016	Mise en compatibilité n° 1
22/08/2017	Mise à jour n° 1

MODIFICATION N°2
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

A Haguenau
Le 5 octobre 2018



Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU VAL DE MODER

NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation après l'approbation de la modification n° 2

I. GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val de Moder a été approuvé le 13 mars 2014 par le Conseil Communautaire du Val de Moder.

Depuis son approbation, il a fait l'objet d'une procédure de modification, d'une mise à jour et d'une mise en compatibilité.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, est compétente depuis sa création en matière de documents d'urbanisme.

1. OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du PLUi du Val de Moder a pour but de clarifier et rectifier les dispositions du règlement écrit pour permettre une mise en cohérence du développement urbain au sein des différentes communes, d'actualiser les besoins de développement s'agissant des zones d'urbanisation future à destination d'activité sur le territoire de Kindwiller et de rectifier de façon marginale certaines limites de zones pour assurer un développement urbain cohérent.

Certaines règles présentent dans le dossier approuvé en 2014 nécessitent d'être rectifiées suite aux modifications apportées par la législation. La loi Grenelle encourage fortement la mise en œuvre d'isolant sur le bâti ancien notamment au moyen d'une isolation extérieure. Or le règlement approuvé en 2014 n'intégrait pas d'exonération du respect des distances par rapport au domaine public et aux limites séparatives pour les matériaux d'isolation. De la même façon, le SCOTAN qui couvre le territoire concerné impose une densité minimale de logements à produire dans le cadre de la réalisation d'extension urbaine. Or les règles de hauteur et de stationnement en vigueur ne permettent pas d'atteindre cette densité.

Au-delà des adaptations du règlement à la nouvelle législation la modification proposée permet de simplifier un règlement complexe qui pour une même zone urbaine décline des règles différentes par commune tout en permettant de mieux protéger les formes bâties traditionnelles des corps de ferme.

Elle est également l'occasion de rectifier une erreur matérielle au niveau du règlement graphique sur le ban communal de Val de Moder.

La procédure de modification est mise en œuvre pour :

Clarifier et rectifier les dispositions du règlement écrit

Règlement écrit :

Modifier les principes généraux d'application des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Exonérer l'isolation extérieure des façades du respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Assouplir la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions en zone UA à Kindwiller

Ajouter une règle d'implantation en cas de démolition avec reconstruction à Val de Moder

Assouplir la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des annexes dans les zones futures d'habitat

Augmenter la hauteur maximale des constructions à toitures plates dans les zones d'urbanisation future

Réglementer les pentes de toit à Kindwiller

Modifier les normes de stationnement en zone à urbaniser

Actualiser les besoins de développement s'agissant des zones d'urbanisation future à destination d'activité sur le territoire de Kindwiller

Règlement graphique :

Diminuer la zone 2AUx au profit de zone N

Rectifier de façon marginale certaines limites de zones pour assurer un développement urbain cohérent

Règlement graphique :

Modifier le zonage de certaines parcelles de la zone UA vers la zone UB à Kindwiller

Modifier partiellement le zonage d'une parcelle de la zone 1AU vers la zone UB à Val de Moder

Rectifier une erreur matérielle

Règlement graphique :

Modifier le zonage de la voirie d'accès à la zone UX à Val de Moder de la zone N à la zone UX

Suppression d'un emplacement réservé à Val de Moder

2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification n°2.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la

2

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification a essentiellement pour but de modifier le règlement écrit et de rectifier à la marge le règlement graphique sans contrevenir à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les points objet de la présente procédure relèvent bien de la modification.

Déroulement de la procédure

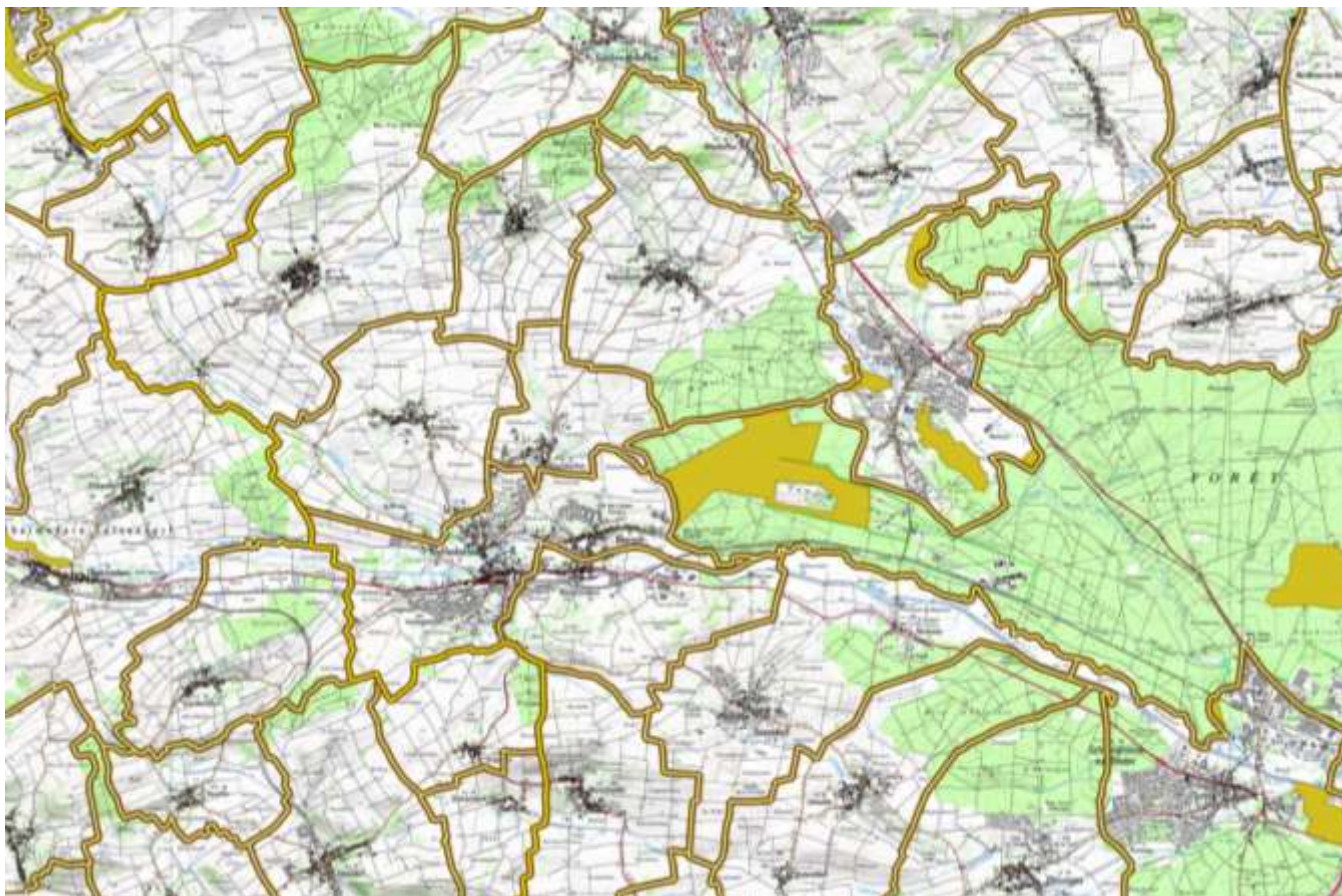
Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet de modification sera transmis aux personnes publiques associées pour qu'elles émettent un avis sur le dossier,
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 feront l'objet d'une enquête publique organisée par le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui se tiendra au siège de la CAH et dans les mairies couvertes par le PLUi (à savoir Bitschhoffen, Engwiller, Kindwiller, Niedermodern, Uhrwiller et Val de Moder),
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- A l'issue de l'enquête publique le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

Issue des directives européennes « Oiseaux » et « Habitat », la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000 vise à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque Etat membre. Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Dans ces zones, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Le territoire du Val de Moder n'est concerné par aucun site Natura 2000. Le site le plus proche est limitrophe de la commune du Val de Moder



Toutefois, suite à l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 le dossier de procédure d'étude au cas par cas a été soumis à l'autorité environnementale pour avis.

II. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

POINT N° 1 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Modification des principes généraux d'application de la règle

L'article 6U stipule que :

1. Les dispositions s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer ;
- au nu de la façade sur rue du bâtiment : les débords de toiture, encorbellements et auvents de façade n'étant pas pris en compte dans la limite d'un mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies

Or lorsque la construction à édifier est une construction ne comprenant pas de façade la règle ne peut pas s'appliquer (abri ouvert, pergola...)

Il convient donc de modifier les dispositions générales applicables à tous les secteurs de la manière suivante :

1. Les dispositions s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer ;
- **en tous points du bâtiment à édifier** : les débords de toiture, encorbellements et auvents de façade n'étant pas pris en compte dans la limite d'un mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 23)

Rapport de présentation (page 456)

1.2. Ajout d'une règle d'implantation en cas de démolition / reconstruction à Val de Moder

L'article 6U impose des distances minimales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions à édifier.

Le centre ancien de la commune de Val de Moder dispose d'une implantation traditionnelle des constructions, à l'alignement ou en léger retrait ou en peigne. Aussi afin de préserver l'ordonnancement d'origine dans la commune, il y a lieu d'autoriser les reconstructions en respectant l'alignement antérieure du bâti démolé. Il y a donc lieu de rajouter dans le règlement une disposition spécifiquement applicable à la zone UB à Val de Moder :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A VAL DE MODER
1. En cas de démolition avec reconstruction autorisées simultanément, la nouvelle construction peut respecter la même implantation par rapport aux voies et emprises publiques que le bâtiment démolé ou suivant la ligne des constructions existantes

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 25)

Rapport de présentation (page 457)

1.3. Assouplir la règle d'implantation applicables dans le secteur UA à Kindwiller

L'article 6-U impose une implantation de la totalité de la façade de la construction principale entre 0 et 2 mètres de l'alignement en zone UA à Engwiller, Kindwiller et Uhrwiller. Cette disposition interdit les constructions de bâtiments autre que rectangulaires (une construction en L par exemple même si elle présente un pignon sur rue aura une partie de sa façade qui sera située au-delà des 2 mètres par rapport à l'alignement).

Il est proposé d'assouplir cette règle pour permettre des formes de construction plus complexes et notamment en L conformément à la tradition d'implantation des corps de ferme tout en conservant l'obligation d'une implantation dominante de la façade entre 0 et 2 mètres de l'alignement.

L'article 6-U est rédigé de la façon suivante :

DISPOSITIONS PARTICULIERE APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER

1. Sur chaque unité foncière, la totalité de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.
2. Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.
3. Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions de l'unité foncière doit s'implanter
 - soit entre 0 et 2 mètres,
 - soit avec un recul minimal de 15 mètres,par rapport à l'alignement des voies.

Il est proposé de le modifier comme suit :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER

1. Sur chaque unité foncière, la totalité de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.
2. Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.
3. Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions de l'unité foncière doit s'implanter
 - soit entre 0 et 2 mètres,
 - soit avec un recul minimal de 15 mètres,par rapport à l'alignement des voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A KINDWILLER

1. *Sur chaque unité foncière, la moitié au moins de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.*
2. *Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.*
3. *Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions de l'unité foncière doit s'implanter*
 - *soit entre 0 et 2 mètres,*
 - *soit avec un recul minimal de 15 mètres,**par rapport à l'alignement des voies.*

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 25)

Rapport de présentation (page 457)

1.4. Rajout d'une exception générale à la règle

En zone urbaine les constructions sont édifiées de façon disparate et l'ancienneté du bâti requiert parfois la mise en œuvre d'un isolant extérieur. Aussi pour ne pas pénaliser la rénovation du bâti ancien, il est proposé de ne pas soumettre aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques les matériaux d'isolation extérieure.

Il convient donc de rajouter une exception à l'article 6U qui est actuellement rédigé ainsi :

EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS

1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma du lexique.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implantent à l'alignement ou avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement de la voie.
3. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respectent les dispositions de l'article 7-U.

Il est proposé de la modifier comme suit :

EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS

1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma du lexique.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implantent à l'alignement ou avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement de la voie.
3. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respectent les dispositions de l'article 7-U.
4. **Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.**

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 26)

Rapport de présentation (page 458)

1.5. Assouplir la règle d'implantation des annexes à l'habitation en zone AU

L'article 6-1AU impose un retrait des constructions principales entre 3 et 5 mètres et pour toutes les constructions, un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. Seuls les carports sont autorisés dans la bande située entre l'alignement et 3 mètres.

Dans une optique d'optimisation du foncier, il est proposé d'autoriser l'implantation des annexes à l'habitation dans la bande située entre l'alignement et les 3 mètres.

L'article 6-1AU est rédigé de la façon suivante :

EXCEPTIONS

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
2. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.
3. Les carports peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

Il est proposé de le modifier comme suit :

EXCEPTIONS

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
2. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.
3. **Les petites constructions telles que définies dans le lexique** peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 54)

Rapport de présentation (page 475)

POINT N° 2 : MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Modification des principes généraux d'application de la règle

L'article 7U stipule que :

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade

De la même façon que pour l'article 6U ci-dessus lorsque la construction à édifier est une construction ne comprenant pas de façade, la règle ne peut pas s'appliquer (abri ouvert, pergola...).

Il convient donc de modifier les dispositions générales applicables à tous les secteurs de la manière suivante :

1. L'implantation est mesurée en tous points du bâtiment

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 26)

Rapport de présentation (page 458)

2.2. Rajout d'une exception générale à la règle

En zone urbaine les constructions sont édifiées de façon disparate et l'ancienneté du bâti requiert parfois la mise en œuvre d'un isolant extérieur. Aussi pour ne pas pénaliser la rénovation du bâti ancien, il est proposé de ne pas soumettre aux règles d'implantation par rapport aux prospects les matériaux d'isolation extérieure. Il convient donc de rajouter une exception à l'article 7U :

EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS

1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

2. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 27)

Rapport de présentation (page 459)

2.3. Modification d'une règle en zone UB à Engwiller

En zone UB à Engwiller, les constructions peuvent s'implanter soit directement sur limite séparative, soit suivant la tradition locale du Schlupf (en retrait de 50 à 80 cm par rapport à la limite), soit à 3 mètres minimum de la limite séparative.

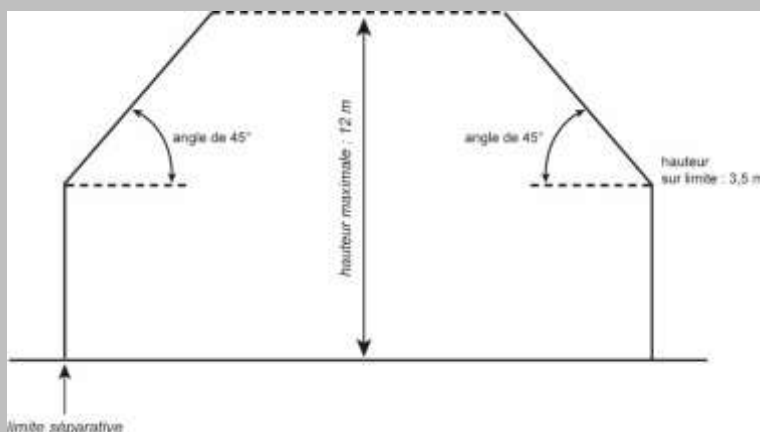
Aucune précision n'est apportée quant à la hauteur permise pour les constructions implantées sur limite séparative contrairement au secteur UB situé à Niedermodern. Or, si la présence de bâtiments présentant une hauteur de 12 mètres au faîtage sur limite séparative est cohérente en centre ancien (UA), cela semble moins respectueux de l'implantation existante en zone UB.

Il est donc proposé d'appliquer la même règle de gabarit que pour la zone UB à Niedermodern et de modifier la rédaction actuelle de la règle comme suit :

Rédaction actuelle

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN

1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

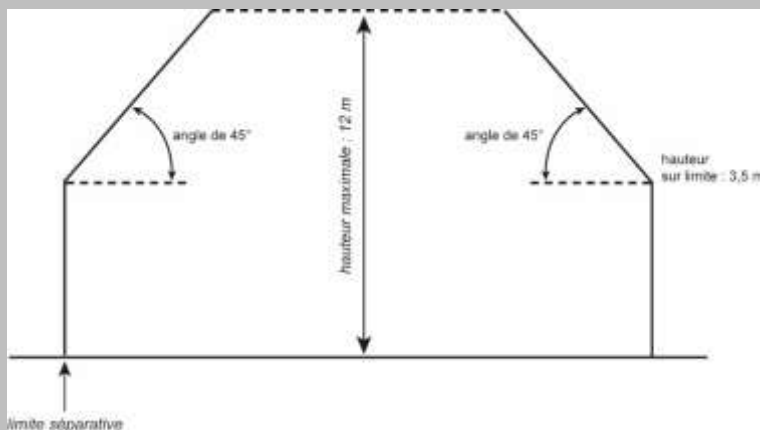


2. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 0,50 m.
3. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.

Rédaction proposée :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN ET A ENGWILLER

1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN

2. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 0,50 m.
3. Dans le cas de constructions contigües, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 27)

Rapport de présentation (page 458)

POINT N° 3 : AUGMENTER LA HAUTEUR MAXIMALE POUR LES TOITURES PLATES à VAL DE MODER

L'article 10-1AU limite la hauteur des constructions comme suit :

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Afin de ne pas léser les constructions à toitures plates en terme de gabarit par rapport aux toitures en pente qui n'ont pas de hauteur maximale à la gouttière, il est proposé de rectifier l'article 10-1AU de la façon suivante :

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres au faîtage ;
 - **10 mètres** au sommet de l'acrotère.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 55)

Rapport de présentation (page 476)

POINT N° 4 : REGLEMENTATION DES TOITURES A KINDWILLER EN ZONE UA

La zone UA à Kindwiller couvre la partie la plus ancienne des constructions. L'article-11 UA du règlement n'impose rien en matière de toiture sur ce secteur de bâti ancien.

Pour ne pas porter atteinte au caractère ancien du secteur UA il est proposé d'imposer une pente de toit de type traditionnel pour les constructions situées en première ligne en zone UA à Kindwiller.

Il y a donc lieu de rajouter dans le règlement une disposition spécifiquement applicable à la zone UA à Kindwiller :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A KINDWILLER

1. **Les constructions principales situées en première ligne de construction présenteront des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;**
2. **Les toitures plates sont admises sur des constructions implantées à plus de 15 mètres de l'alignement**
3. **Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas...)**

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 34)

Rapport de présentation (page 465)

POINT N° 5 : REGLEMENTATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

La commune de Val de Moder dispose actuellement de normes de stationnement spécifiques pour les zones d'extension future. En effet, 1 place de stationnement est exigée par tranche entamée de 25m² contre 1 place de stationnement par tranche entamée de 75m² pour le reste des communes avec un maximum de 4 places par logements contre 3 pour le reste des communes.

Ces règles semblent très restrictives au regard notamment des densités minimales prescrites pour ces secteurs. En effet, pour atteindre la densité minimale du SCOTAN (30 logements à l'hectare pour la commune de Val de Moder) il semble opportun de réduire le nombre de places de stationnement à créer et d'optimiser le foncier par la création de logements supplémentaires.

La modification des normes de stationnement permettra également d'uniformiser la règle pour l'ensemble des communes couvertes par le PLUi.

Rédaction actuelle de l'article 12-1AU :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Pour chaque tranche entamée de 25m² de surface de plancher, une place de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 4 places par logement.
- Par exception aux dispositions précédentes, à Bitschhoffen, Engwiller, Kindwiller et Uhrwiller : pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum de 3 places par logement.
- Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Proposition de modification :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- ***Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum de 3 places par logement.***
- ***Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.***

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 56)

Rapport de présentation (page 477)

POINT N° 6 : ACTUALISATION DES BESOINS EN ZONE D'EXTENSION A VOCATION D'ACTIVITES

Une zone 2AUx d'urbanisation à long terme pour le développement économique a été inscrite au PLUi pour une surface de 6,94 hectares. Il s'avère que la commune a l'opportunité de céder une partie de ce terrain (150 ares) à un exploitant agricole et qu'en parallèle la surface de la zone 2AUx a été surestimée lors de l'élaboration du PLUi, l'ensemble des zones prévues pour le développement économique à court terme n'ayant pas encore été lancées.

Il convient donc de modifier le règlement graphique de Kindwiller comme suit :



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage Kindwiller – La Hardt au 1/2000^{ème}
Rapport de présentation (pages 450 et 451)

POINT N° 7 : RECTIFICATION DES LIMITES DE ZONES

7.1. Modification du zonage de dents creuses à Kindwiller

Une dent creuse située rue du Château et une autre dent creuse située impasse du Soleil ont été classées au niveau du PLUi en zone UA. Or, s'agissant de dents creuses situées à la limite entre la zone UA et la zone UB, il semble plus opportun de soumettre la future construction aux règles de la zone UB qui porte sur des urbanisations plus récentes que la zone UA, centre ancien.

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique de Kindwiller comme suit :



Pièces modifiées :

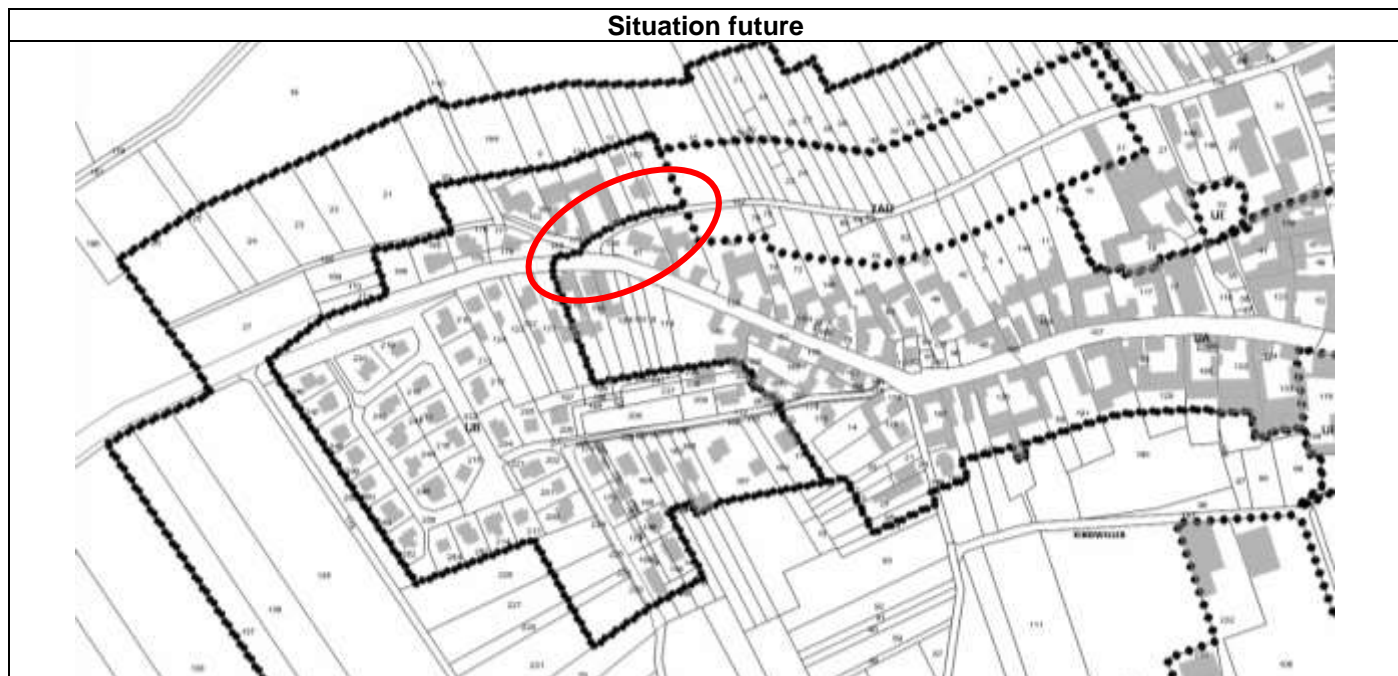
Règlement graphique – plan de zonage Kindwiller – Village au 1/2000^{ème}

Rapport de présentation (page 450)

7.2. Modification du zonage rue des Vergers à Kindwiller

Une construction édiflée récemment située rue des Vergers a été classée au niveau du PLUi en zone UA. Or, tant par son implantation (en retrait de l'alignement d'environ 10 mètres et de la limite séparative d'environ 3 mètres) que par son gabarit, cette construction revêt les caractéristiques de la zone UB.

Il est donc proposé d'étendre la zone UB jusqu'à la limite d'emprise foncière de cette construction.



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage Kindwiller – Village au 1/2000^{ème}

Rapport de présentation (page 450)

7.3. Modification du zonage rue de Bitschoffen au Val de Moder

Lors de l'élaboration du document la zone 1AU rue de Bitschoffen à Val de Moder a été détournée au plus proche de l'immeuble d'habitation situé sur la parcelle cadastrée en section 1 n° 105, en respectant la limite parcellaire. Une demande a été formulée pour la construction d'une habitation à l'arrière de la parcelle 105. L'accès et la viabilité du terrain étant assurés par la parcelle 105 donnant sur la rue et cette construction ne remettant pas en cause l'urbanisation cohérente de la zone IAU, il est proposé de modifier le règlement graphique de la commune de Val de Moder comme suit :



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage Uberach – Village au 1/2000^{ème}

Rapport de présentation (page 450)

Orientation d'aménagement et de programmation (pages 51,52 et 53)

POINT N° 8 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

La zone UX située sur le ban communal de Val de Moder est desservie par une voirie existante, desservie en réseaux et aménagée. Or il apparaît sur le plan de zonage que ladite voirie de desserte a été classée par erreur en zone N.

Cette erreur matérielle conduit à l'impossibilité de créer un nouvel accès sur cette voie. Le terrain situé en limite Nord-Ouest de la zone UX devant bénéficier de la création d'un accès, il y a lieu de rectifier cette erreur au regard de la desserte existante.



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage Uberach – Village au 1/2000^{ème}

Rapport de présentation (pages 450 et 451)

POINT N° 9 : SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé ER6 destiné à l'aménagement de la place au carrefour des rues du Puits et du Docteur Moritz ayant été acquis par la commune de Val de Moder il y a lieu de le supprimer.



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage Pfaffenhoffen – Village au 1/2000^{ème}