

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KINTZHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration le 05/07/1982
Révision n°1 le 16/11/1988
Révision n°2 le 30/01/2001
Modification n°1 le 31/08/2004
Modification n°2 le 19/07/2005
Modification n°3 le 19/09/2006
Révision simplifiée n°1 le 19/09/2007
Modification n°4 le 11/08/2009
Modification simplifiée n°1 le 22/03/2011

REVISION N°3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 12 septembre 2017,



A Kintzheim,
le 12 septembre 2017

Le Maire,
Francis WEYH

Ici et là
Biotope



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

67210 OBERNAI

Département du Bas-Rhin
Commune de Kintzheim



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durables

Dossier approuvé par délibération du conseil communal
En date du 12 septembre 2017

Le Maire



Préambule :

D'après le code de l'urbanisme, article L 151-5 (version du 01/01/2016):

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

SOMMAIRE

Le projet repose sur 3 axes thématiques et 6 objectifs, eux-mêmes décomposés en 15 orientations :

Axe 1: Renforcer l'attractivité en s'appuyant sur les qualités de l'environnement local

Objectif 1: S'engager pour maintenir et développer la vie locale

1.1 : Développer les équipements et les services

1.2 : Valoriser les qualités patrimoniales et paysagères, image de marque pour l'activité touristique

Objectif 2 : Assurer la pérennité et le développement des activités économiques locales

2.1 : Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières

2.2 : Conforter l'activité touristique, industrielle, de commerce et de services

Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 3 : Accueillir le développement futur dans le respect des préservations urbaines et paysagères

3.1 : Densifier le tissu urbain existant et limiter les espaces d'extension

3.2 Diversifier l'offre d'habitation dans le respect des formes urbaines et afin de favoriser la mixité urbaine et sociale

3.3 Maintenir des jardins et des espaces verts urbains

3.4 : Conforter la nature en ville et le développement des franges urbaines végétales

Objectif 4 : Protéger les richesses du patrimoine naturel et paysager

4.1 : Préserver la trame écologique du territoire communal

4.2 : Préserver l'agriculture et la viticulture, identités paysagères de Kintzheim

4.3 : Valoriser l'identité urbaine et les éléments historiques sous l'axe du développement urbain durable

Axe 3 : Assurer la sécurité et la protection des biens et de la santé

Objectif 5 : Garantir la préservation des ressources pour répondre aux besoins des habitants et des générations futures

5.1 : Améliorer et préserver la ressource en eau

5.2 : Maîtriser les dépenses et besoins en énergie

Objectif 6 : Gérer les risques et limiter les nuisances

6.1 : Prendre en compte les aléas naturels

6.2 : Maîtriser les expositions sonores, olfactives, les expositions aux polluants et limiter les risques technologiques

Axe 1 : Renforcer l'attractivité en s'appuyant sur les qualités de l'environnement local

Objectif 1: S'engager pour maintenir et développer la vie locale

1.1 : Développer les équipements et les services

L'attractivité de Kintzheim tient à son positionnement territorial, à sa qualité environnementale mais également à son niveau d'équipement. Pour maintenir la qualité de son cadre de vie, le développement des équipements collectifs doit correspondre aux besoins de la population et nécessite d'être respectueux de l'environnement.

C'est pourquoi la commune s'engage à :

- développer les liaisons douces (cyclables et piétonnes) et les liaisons piétonnes inter-quartiers ;
- accompagner le développement des transports partagés, transports en commun ou covoiturage, en favorisant des espaces de stationnement supplémentaires ;
- mettre en place des espaces publics et des services renforçant le dynamisme de Kintzheim, notamment en renforçant les aménagements publics engagés à proximité de l'Office du Tourisme, du jardin Hypocras et de la place de la Batteuse.
- développer l'espace sportif au Dreispitz ;
- poursuivre la politique du maintien des aînés et permettre l'accueil de structures pour la petite enfance en assurant des liens intergénérationnels sur l'espace Cormier ;
- assurer la desserte en services et en nouvelles technologies, y compris communications numériques, des activités et des habitants ;
- Prendre en compte d'éventuels besoins futurs en équipements sportifs, culturels ou de loisirs.



Axe 1 : Renforcer l'attractivité en s'appuyant sur les qualités de l'environnement local

Objectif 1: S'engager pour maintenir et développer la vie locale

1.2 : Valoriser les qualités patrimoniales et paysagères, image de marque pour l'activité touristique

Située à la croisée magistrale de la route des vins avec la route du Haut-Koenigsbourg, Kintzheim bénéficie d'un positionnement très favorable au développement de l'activité touristique. La commune affiche également son château du 13^{ème} s. et d'autres potentiels emblématiques (architecture, petit patrimoine, etc...) appuyant la nécessité de mettre en avant tout ses atouts.

Dans ce sens la commune souhaite :

- préserver les éléments identifiés du patrimoine bâti, naturel ou paysager ;
- Favoriser les vues dégagées et la composition des aménagements pour maintenir les perspectives vers le château ;
- mettre en valeur les points de vues, valorisant le village ;
- favoriser le maintien et le respect du patrimoine bâti historique, permettre son évolution sans lui porter atteinte ;
- mobiliser les moyens de renforcer les équipements liés à la valorisation du patrimoine naturel, paysager, urbain ou architectural (circuit de découverte, signalétique, aménagement des entrées du village...).



Axe 1 : Renforcer l'attractivité en s'appuyant sur les qualités de l'environnement local

Objectif 2 : Assurer la pérennité et le développement des activités économiques locales

2.1 : Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières

L'agriculture et la viticulture ont toujours été les activités marquantes de Kintzheim. Exploitant les terres de la commune et entretenant les paysages caractéristiques du Piémont, ces activités renforcent l'attrait de la commune.

Pour pérenniser les bénéfices apportés par ce secteur d'activités, la commune fixe les orientations suivantes :

- accompagner le développement des activités existantes dans le village et maîtriser d'éventuelles nouvelles implantations dans le secteur du Dreispitz ;
- préserver les terres agricoles notamment les terres classées AOC ;
- continuer l'exploitation forestière communale par une gestion durable multifonctionnelle (production, protection et loisirs compatibles).



Axe 1 : Renforcer l'attractivité en s'appuyant sur les qualités de l'environnement local

Objectif 2 : Assurer la pérennité et le développement des activités économiques locales

2.2 : Conforter l'activité touristique, industrielle, de commerce et de services

Les différents domaines d'activités bien développés sur Kintzheim rendent compte de son dynamisme. Chaque secteur a pu se développer grâce aux atouts de son environnement : l'industrie s'appuie sur l'accessibilité du Val d'Argent, le patrimoine historique et forestier valorise les activités touristiques et la densité du village conforte les activités commerciales et de services.

Kintzheim entend donner à ses activités les moyens de se développer dans le respect de leur environnement :

- permettre aux activités existantes de se développer sur leur site;
- conforter l'activité commerciale et de services de proximité notamment sur les deux principaux axes de la commune (rue de la Liberté et rue du Général-de-Gaulle) ;
- maintenir la diversité des activités présentes dans le village y compris dans les quartiers résidentiels ;
- permettre le développement de l'activité économique, touristique et ludique et des équipements publics ou d'intérêts collectifs de qualité face au secteur de Cigoland ;
- favoriser la pérennité des parcs touristiques avec des accompagnements en termes de services et d'aménagements qualitatifs ;
- permettre le développement de structures d'accueils touristiques valorisant le patrimoine et le cadre de vie.



Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 3 : Accueillir le développement futur dans le respect des préservations urbaines et paysagères

3.1 : Densifier le tissu urbain existant et limiter les espaces d'extension

Kintzheim en tant que village dans l'armature urbaine du SCOT de Sélestat et sa région, doit modérer sa consommation d'espace. Avec une croissance de population linéaire à l'horizon 2030, la commune vise 1700 habitants, soit 140 nouveaux habitants à accueillir de façon progressive.

Pour ce faire, elle souhaite maîtriser son étalement urbain et revoir les densités des nouveaux quartiers, afin de faire émerger les démarches d'urbanisation durable et limiter la consommation des ressources (foncier, énergie, etc...).

Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace :

Ainsi les surfaces nécessaires pour le développement urbain (habitat, équipements publics, petites activités, etc...) sont de 4,6 ha (avec une répartition de 1 ha en utilisation de dents creuses, 2,9 ha en extension à vocation d'habitat et de 0,7 ha d'extension, destinés à une vocation agricole).

Les surfaces d'extension à vocation d'habitat (2,9 ha) permettront la réalisation de 58 logements minimum.

Les possibilités de complément urbain en renouvellement / densification / remplacement du parc ancien correspondent à environ 90 logements.

Les surfaces d'extension destinées aux activités sont de 12,5 ha au niveau de secteur Danielsrain.

Ainsi, la commune entend :

- privilégier la densification et le renouvellement du tissu urbain existant ;
- limiter les capacités d'extension à proximité du tissu urbain existant ou en finalisation des opérations urbaines récentes ;
- valoriser le potentiel foncier des zones d'activités existantes en minimisant les impacts sur l'environnement.



Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 3 : Accueillir le développement futur dans le respect des préservations urbaines et paysagères

3.2 Diversifier l'offre d'habitation dans le respect des formes urbaines et afin de favoriser la mixité urbaine et sociale

La densification et le renouvellement urbain doivent être au service d'une offre répondant aux évolutions de la population et à leurs besoins quels qu'ils soient.

Dans la poche urbaine existante, la commune souhaite que les nouvelles constructions se greffent à la trame urbaine, en continuité des formes bâties, des transports collectifs, des réseaux et des équipements publics.

De ce fait, la commune envisage de :

- rapprocher les secteurs de développement des équipements ;
- proposer un mode d'urbanisation alternatif au seul habitat pavillonnaire permettant d'assurer plus de compacité et de mixité ;
- engager de nouvelles opérations où la densité est supérieure à 20 logements / ha.,



Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 3 : Accueillir le développement futur dans le respect des préservations urbaines et paysagères

3.3 Maintenir des jardins et des espaces verts urbains

Kintzheim dispose de cœurs d'îlots riches en végétation et en plantations constituant un cadre de vie bénéfique à la vie du village.

La commune considère que ce capital est une valeur à partager et à intégrer au mieux dans les opérations urbaines de densification.

C'est pourquoi, la commune décide d' :

- ancrer les valeurs paysagères des parcelles de vignes et de potager dans l'organisation des nouvelles opérations ;
- identifier les parcelles qui méritent d'être protégées de toute urbanisation pour participer au cadre de vie des futurs habitants et à la valeur paysagère de l'opération.



Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 3 : Accueillir le développement futur dans le respect des préservations urbaines et paysagères

3.4 : Conforter la nature en ville et le développement des franges urbaines végétales

Les espaces publics de Kintzheim organisent une trame d'espaces verts qui contribuent à la qualité paysagère des quartiers.

Avec de nombreuses franges urbaines, constituées de vergers et de jardins périphériques, la nature en ville est bien présente, mais sensible à la pression foncière.

Pour ancrer ces spécificités dans la durabilité de son paysage, Kintzheim veut :

- préserver la richesse végétale des franges urbaines ;
- renforcer la qualité des entrées du village;
- enraciner la culture des plantations (alignements d'arbres, aménagements verts, plantations de haies, de bosquets,...) dans les interventions sur l'espace public ;
- identifier les sites remarquables à protéger (Hattenberg, vergers, Hohwerb, Omeisel, vignes...) ;
- accompagner les perspectives emblématiques vers le château, par des plantations d'alignement.



Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 4 : Protéger les richesses du patrimoine naturel et paysager

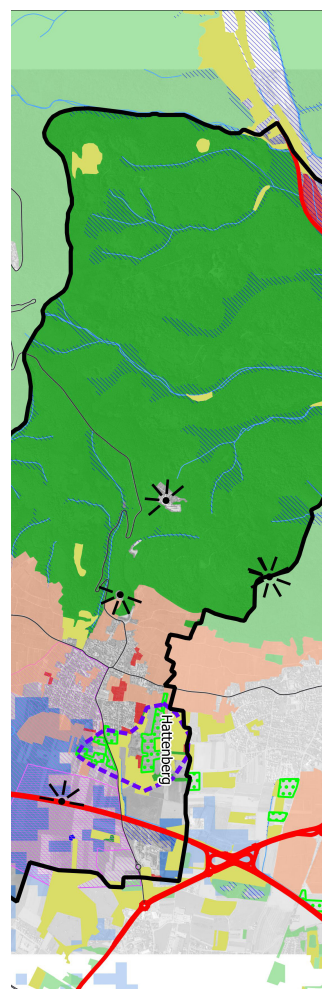
4.1 : Préserver la trame écologique du territoire communal

Le ban communal de Kintzheim est constitué par un socle naturel et paysager préservé qui définit des corridors et des réservoirs écologiques à l'échelle territoriale.

Les fonctionnalités sont coupées par le passage de l'A35, mais la forêt de Kintzheim établit une passerelle entre la vallée de la Lièpvrette et la vallée du Rhin.

Afin de préserver les richesses écologiques et paysagères de la commune, Kintzheim entend :

- pérenniser le massif forestier en maintenant une gestion durable et respectueuse de l'environnement ;
- pérenniser les trames écologiques (trame verte et bleue) constituées par les différentes structures paysagères ;
- prolonger les couloirs verts dans la plaine et le piémont et améliorer les passages biologiques au niveau de l'A35 ;
- préserver les sites sensibles, les ruisseaux et les fossés de tout aménagement (milieux humides, vergers, ripisylves...)



Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 4 : Protéger les richesses du patrimoine naturel et paysager

4.2 : Préserver l'agriculture et la viticulture, identités paysagères de Kintzheim

La commune de Kintzheim se caractérise par son paysage de Piémont, entre massif forestier des basses-Vosges et plaine.

La viticulture s'étage en lisière de forêt et laisse place à l'agriculture dans les parties les plus planes du territoire communal, au niveau de la vallée du Rhin.

Pour cela la commune vise à :

- préserver le potentiel agronomique en limitant l'étalement urbain;
- identifier les secteurs agricoles constructibles restreints nécessaires à l'exploitation agricole.



Axe 2 : Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles

Objectif 4 : Protéger les richesses du patrimoine naturel et paysager

4.3 : Valoriser l'identité urbaine et les éléments historiques sous l'axe du développement urbain durable

Le paysage urbain tient une place importante, au même titre que le paysage naturel. Les caractéristiques historiques témoignent de la mémoire collective, des savoir-faire et enracinent l'identité communale. Chaque élément du village est intéressant à valoriser.

En parallèle, les opérations à venir doivent s'intégrer au patrimoine existant, sans évacuer toute référence possible à une architecture contemporaine.

Pour préserver son paysage urbain et son patrimoine architectural de qualité, la commune envisage de :

- valoriser l'histoire urbaine et l'identité urbaine intégrant les nouvelles opérations au tissu ancien ;
- respecter les typologies et l'organisation urbaine incitant aux réhabilitations de qualité ;
- faire émerger une culture de l'urbanisme durable au travers de formes urbaines empruntées au passé, de constructions moins énergivores et permettant la production d'énergies renouvelables.



Axe 3 : Favoriser un cadre de vie propice au maintien de la population en assurant la sécurité et la protection des biens et de la santé

Objectif 5 : Garantir la préservation des ressources pour répondre aux besoins des habitants et des générations futures

5.1 : Améliorer et préserver la ressource en eau.

Le ban communal présente des eaux superficielles (les cours d'eaux) et des eaux souterraines (nappes) de qualité moyenne.

L'objectif prioritaire de la commune est d'améliorer la qualité de l'eau et de la préserver sur le long terme, dans le prolongement des actions de reconquêtes.

Pour cela, elle veille à :

- protéger les milieux humides et les continuités écologiques pour préserver la qualité physique des cours d'eaux ;
- Préserver les zones de captage d'eau potable de toute occupation ou utilisation du sol qui risqueraient de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;



Axe 3 : Favoriser un cadre de vie propice au maintien de la population en assurant la sécurité et la protection des biens et de la santé

Objectif 5 : Garantir la préservation des ressources pour répondre aux besoins des habitants et des générations futures

5.2 : Maîtriser les dépenses et besoins en énergie

Les ressources énergétiques locales sont sous-exploitées, alors que les énergies importées prédominent.

Pour réduire sa dépendance énergétique et répondre aux finalités du développement durable Kintzheim veut participer à ces enjeux, et souhaite :

- développer un urbanisme plus à même de répondre aux enjeux du développement durable (conceptions bioclimatiques, formes plus compactes, bâtiments mieux isolés...) ;
- inciter les projets peu énergivores et la mise en place de systèmes d'économies des consommations énergétiques ;
- accompagner le développement des ressources énergétiques locales et renouvelables ;



Axe 3 : Favoriser un cadre de vie propice au maintien de la population en assurant la sécurité et la protection des biens et de la santé

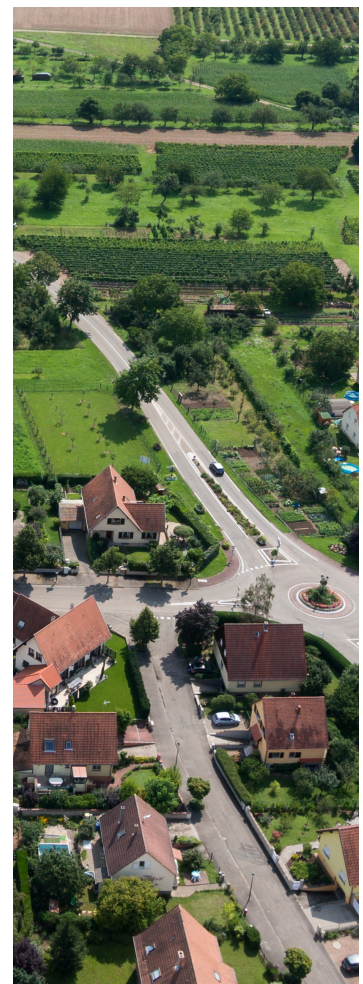
Objectif 6 : Gérer les risques et limiter les nuisances

6.1 : Prendre en compte les aléas naturels

Les risques des coulées de boues, les risques d'affaissement des anciennes gravières et carrières pèsent sur la commune.
Des aménagements (désableurs) ont déjà été réalisés pour limiter ces risques.

La commune envisage de prévenir et de limiter de nouveaux risques en proposant de :

- éviter l'exposition des personnes à ces nuisances, en encadrant notamment la constructibilité à proximité de ces sites ;



Axe 3 : Favoriser un cadre de vie propice au maintien de la population en assurant la sécurité et la protection des biens et de la santé

Objectif 6 : Gérer les risques et limiter les nuisances

6.2 : Maîtriser les expositions sonores, olfactives, les expositions aux polluants et limiter les risques technologiques

Les risques liés aux transports de matières dangereuses, du fait de la présence de l'A35 et de la RN 59, existent sur la commune. Ces deux axes sont également les vecteurs de nuisances sonores, de dispersions de polluants aux particules.

Sur Châtenois, mais à proximité du site du Danielsrain, un centre d'enfouissement des déchets génère des nuisances olfactives significatives.

La prise en compte de ces nuisances amène la commune à proposer de :

- limiter les expositions dans les zones de nuisances recensées ;
- encadrer l'urbanisation à distance de ces zones ;
- mettre en place des dispositifs opérant des réductions de ces nuisances (zones tampons, filtres par la végétation, ...)

