



Commune
de
KINTZHEIM

Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de KINTZHEIM réajustements réglementaires

Compte-tenu l'expérience acquise dans la mise en œuvre du plan local d'urbanisme de KINTZHEIM depuis son approbation en septembre 2017 et sa modification en mars 2020, la présente modification simplifiée vise à réajuster le règlement et certaines orientations d'aménagement et de programmation, afin de corriger quelques règles qui, à l'usage, s'avèrent inadaptées par rapport aux objectifs poursuivis ou en raison de leur formulation.

Ces corrections tendent aussi, par certains « *assouplissements* » réglementaires, à s'inscrire dans l'objectif de consommation économe de l'espace, en favorisant une utilisation rationnelle des secteurs urbanisés ou à urbaniser, sans porter atteinte à la qualité urbaine de ces espaces (1).

Ces corrections permettent également de prendre en compte une situation existante qui n'avait pas été appréciée dans le plan local d'urbanisme existant, concernant l'existence de constructions et installations agricoles au nord de la RD 159 (route de Sélestat) en sortie Est des espaces bâtis. Elles comportent aussi la suppression de deux emplacements réservés (2)

Ces corrections constituent également une opportunité de réorganiser l'ensemble du dispositif réglementaire, afin de simplifier son expression, pour tendre vers une meilleure efficacité dans sa mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme voire lors du contrôle des constructions et installations réalisées (3).

Enfin, un réajustement concerne les orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Pruniers, pour y supprimer le secteur envisagé pour des constructions individuelles groupées ou des petits collectifs, et admettre, comme dans l'ensemble du secteur, des constructions individuelles ou individuelles groupées (4).

1. Le réajustement de certaines dispositions du règlement :

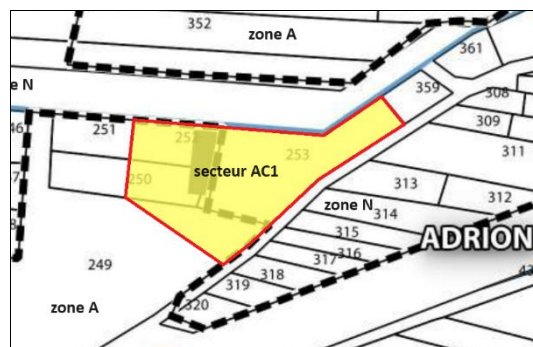
- **Quelques règles sont modifiées :**
 - les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière (hors constructions et installations existantes) sont interdites dans le secteur UBa (en sus du secteur UBb),
 - l'implantation des constructions par rapport aux voies en zones UA et UB : les règles sont assouplies pour permettre de tenir compte de la diversité de la configuration des parcelles dans les secteurs déjà bâtis de KINTZHEIM, ; de même, en zone A, le recul minimum des constructions par rapport aux autres voies publiques existantes est ramené de 10 à 5 mètres,
 - la pente minimale des toitures des bâtiments principaux dans le secteur UBb (30° au lieu de 35°), la suppression de l'obligation de tuiles rappelant la terre cuite (zone UB),
 - la pente des toitures des annexes, la suppression de l'obligation de couverture en tuiles (zones UA, UB et IAU) et la suppression de la possibilité de toitures-terrasses pour les annexes (zones UB et 1AU),
 - la hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 1,80 m en zone UB et 1AU et à 2,50 m en zones UL et A, quels que

soient les matériaux employés, ainsi qu'à 2,50 m en zone UX si elles sont grillagées,

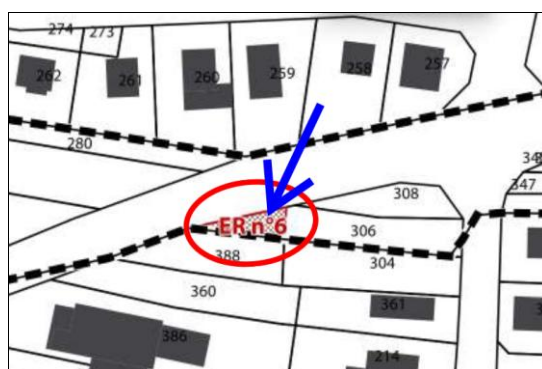
- les exigences en matière de stationnement sont redéfinies en fonction des caractéristiques et enjeux des différentes zones, au lieu d'une règle « *uniforme* » pour l'ensemble du territoire communal (qui figurerait dans les « *définitions* »),
 - les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont supprimées en zone UX,
 - rapprochement des règles applicables en zone 1AU avec celles qui s'appliquent en zone UB ;
- **Quelques nouvelles règles sont ajoutées :**
- le recul des bassins des piscines par rapport aux limites séparatives, dans le souci d'apaiser certains troubles de voisinage (zones UA, UB et 1AU),
 - la limitation de la dérogation à la règle de hauteur des constructions en limite séparative à la hauteur et à la longueur de la construction voisine (zone UJ),
 - la condition que les remblais, terrassements et mouvements de terrain en zone UL ne bouleversent pas la topographie des lieux.

2. La délimitation d'un nouveau secteur spécifique et la suppression de deux emplacements réservés :

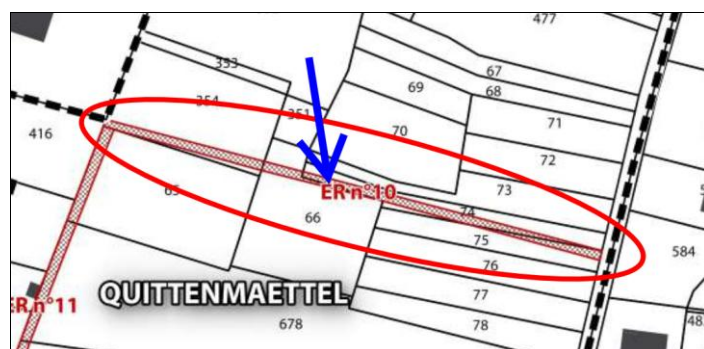
- Un nouveau **secteur Ad de 0,3 hectare** est délimité au nord de la route de Sélestat, distraint des zones A (778 m²) et N (883 m²), qui correspond à des constructions et installations agricoles existantes ; le règlement de ce nouveau secteur y interdit toutefois la création de logements, y limite la hauteur des constructions à 7 mètres et impose des façades d'aspect mat sans blanc pur,



- La suppression de deux emplacements réservés :
 - L'emplacement réservé A6 « *création d'un îlot fleuri d'entrée du village* » : la parcelle concernée (102 m²) a été acquise en 2019 par la commune et sera aménagée selon cette vocation sans que l'emplacement réservé ne soit plus nécessaire ;



- L'emplacement réservé A10 « *création d'une liaison de 2 m de large entre la salle des Fêtes et le quartier du Kirchgass* » (313 m²) : cette liaison éventuelle traverse des secteurs agricoles non constructibles et il ne semble pas nécessaire d'en figer le tracé à travers des parcelles viticoles exploitées, mais son tracé pourra être négocié avec les propriétaires concernés.



Les évolutions graphiques du règlement sont présentées dans les extraits de plans ci-après, ainsi que la mise à jour de la liste des emplacements réservés.

3. La simplification du règlement :

- La **réorganisation générale du règlement** comporte notamment :
 - la création de 2 chapitres dans les dispositions générales du règlement (titre I) pour présenter le champ d'application territorial du PLU et la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations (chapitre 1) et regrouper par ailleurs l'ensemble des dispositions communes à toutes les zones, qu'il s'agisse de tous les aspects « *non réglementés* » par le PLU ou des règles communes à toutes les zones (chapitre 2) ;
- De **multiples dispositions**, qui s'avèrent juridiquement inutiles, malvenues voire incorrectes, **sont supprimées** :
 - mentions relatives à « *l'histoire* » du PLU (qui ne présentent aucun caractère réglementaire),
 - présentation introductive de chacune des zones délimitées par le PLU, qui relève du rapport de présentation et n'a pas vocation à constituer une « *règle* » à laquelle les constructions, installations ou travaux seraient soumis,
 - texte « *intégral* » de certains articles du code de l'urbanisme (cités de façon incomplète et dont la rédaction est susceptible d'évoluer... sans que le règlement ne soit modifié pour tenir compte de ces évolutions), applicables sans que le règlement n'ait à « rappeler » leur rédaction,
 - « *rappel* » (très partiel) de certaines servitudes (d'utilité publique ou autres...) qui s'imposent sans que leur opposabilité ne soit conditionnée par leur mention dans le règlement du PLU... ce rappel étant d'autant plus malvenu que d'autres servitudes s'imposent par ailleurs sans avoir été mentionnées au risque de laisser penser qu'elles ne seraient donc pas applicables,
 - règles concernant des activités que le PLU n'est pas habilité à réglementer (élagage, recul par rapport à des voies privées « *à créer* », équipements techniques agricoles, matériaux naturels des remblais...),
 - « *définitions* » données par le règlement qui ne comportent aucune « *spécificité* » propre au règlement du PLU : les termes figurant dans

le règlement correspondent aux « *définitions* » données par le code de l'urbanisme ou précisées par la jurisprudence, sans nécessiter de définition « *locale* »,

- règles qui, au regard des possibilités admises dans les zones où elles sont exprimées, s'avèrent sans portée pratique (par exemple, l'interdiction de constructions ou installations destinées à l'exploitation forestière dans la zone AU correspondant au centre de KINTZHEIM, ou l'obligation de branchement aux réseaux d'eau et d'assainissement en zone UJ) ;
- De **nombreux articles conservés sont reformulés**, dans le souci de faciliter leur bonne compréhension par les administrés aux projets desquels elles sont applicables.

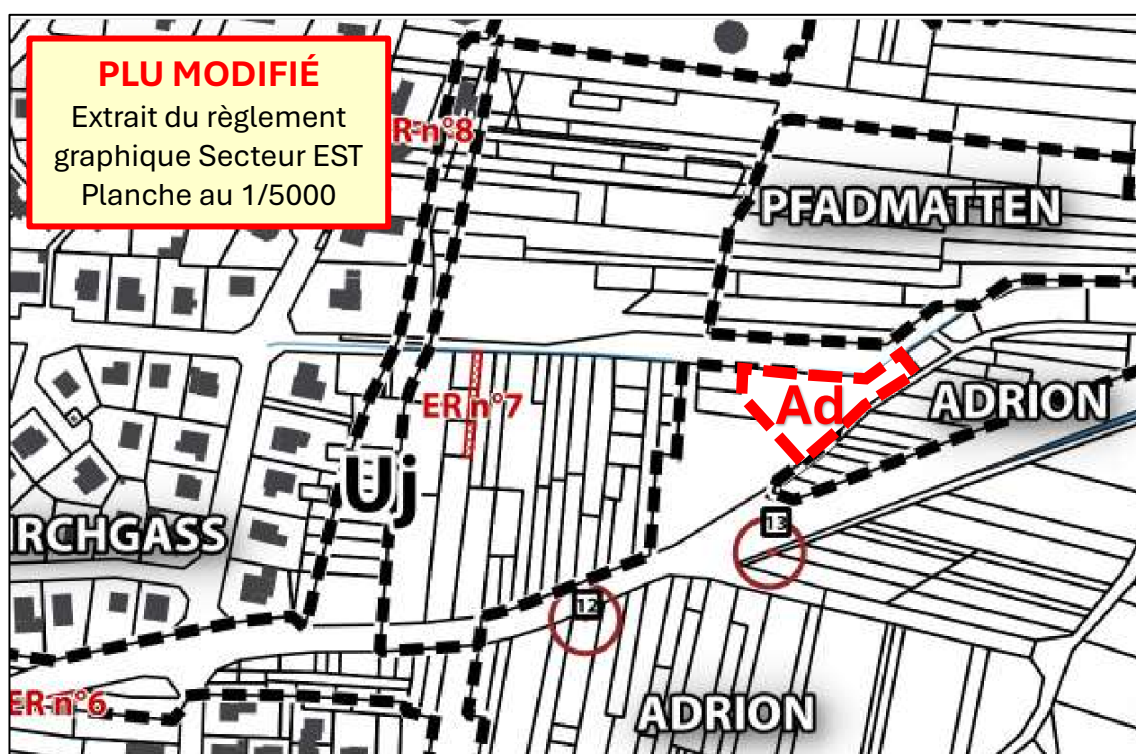
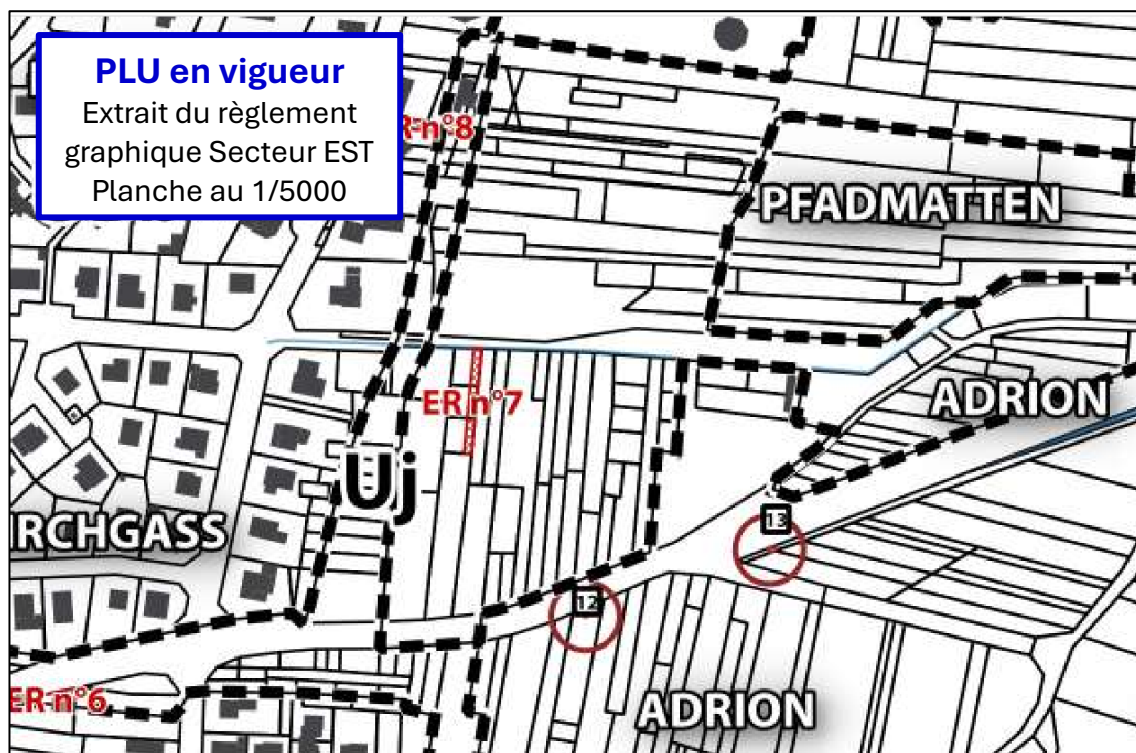
Un tableau détaillé présente, pour chacune des dispositions du règlement en vigueur et du projet de règlement, les évolutions envisagées, qu'il s'agisse de la transposition de certaines règles, de leur reformulation, de leur modification ou de leur suppression, ainsi que les dispositions nouvelles qu'il est proposé d'insérer.

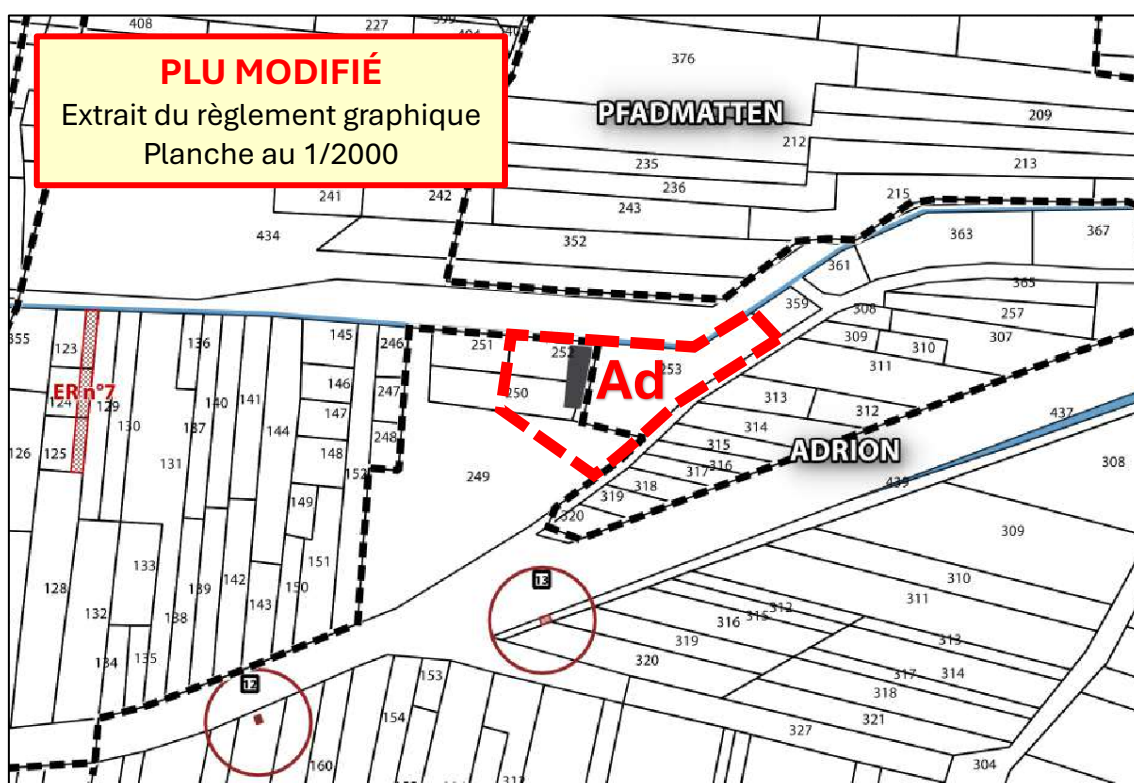
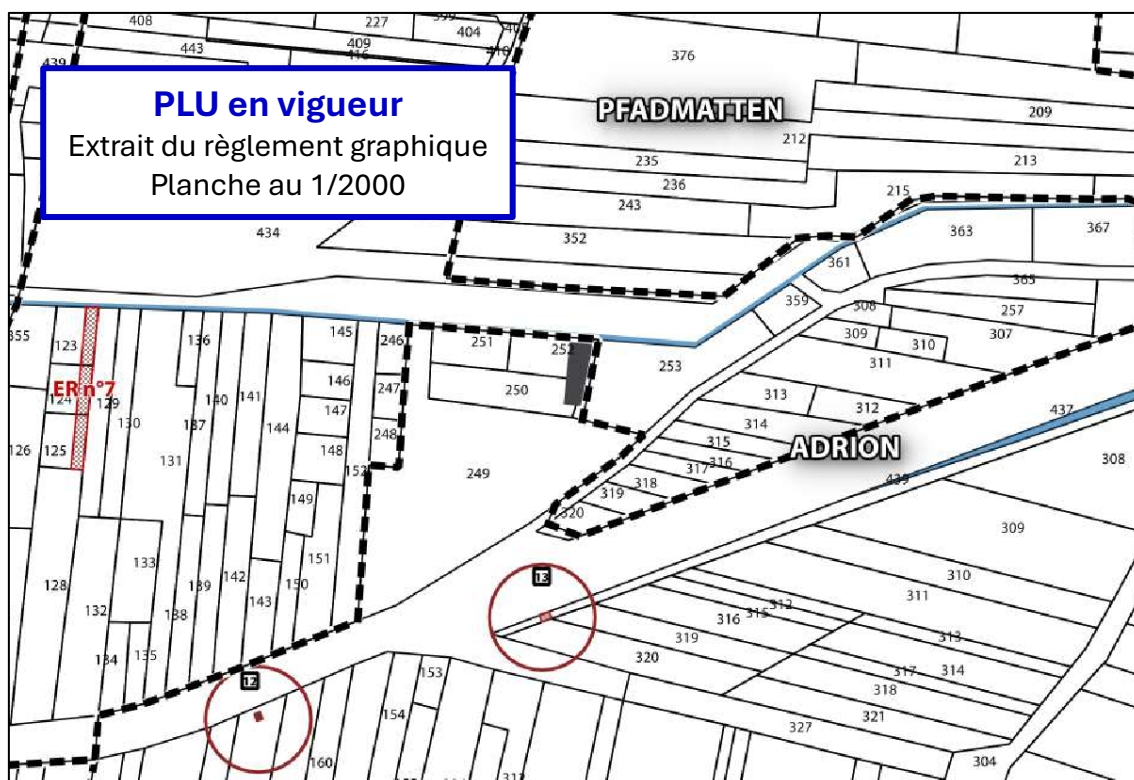
4. La correction des orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Pruniers (OAP n° 3) :

- Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur des Pruniers envisagent, dans la partie nord-est, un secteur bâti « *individuel groupé ou petit collectif* » ; la possibilité de « *petit collectif* » ne semble pas adaptée tandis que du bâti individuel « *non groupé* » pourrait y être envisagé. Les illustrations graphiques et la description du bâti de l'OAP n° 3 sont corrigées.

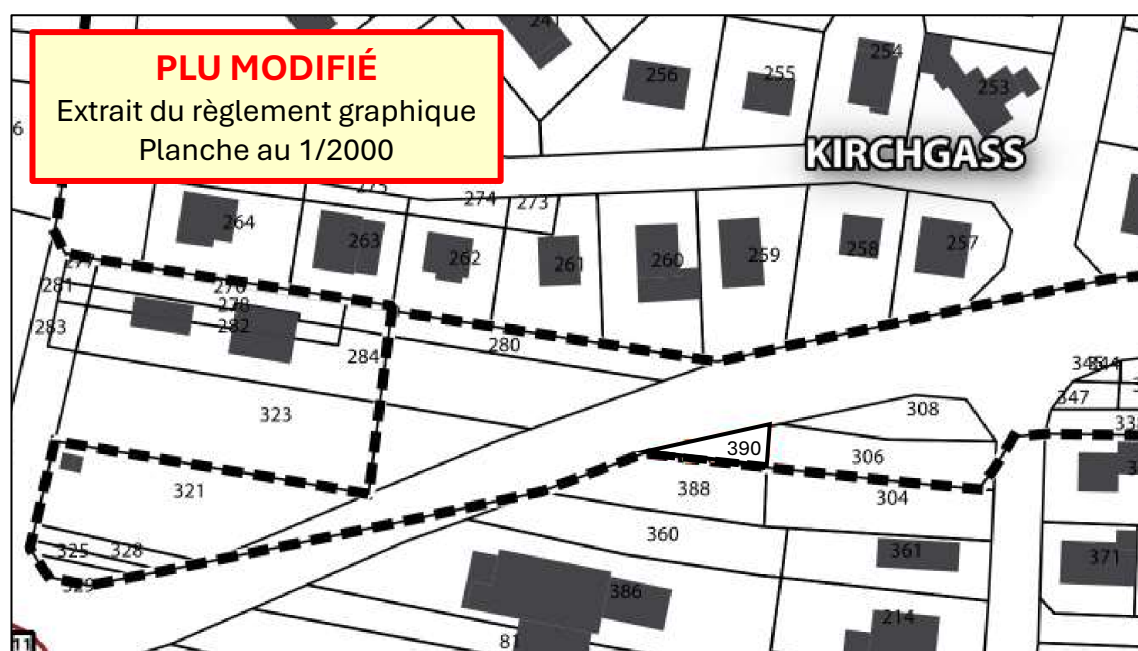
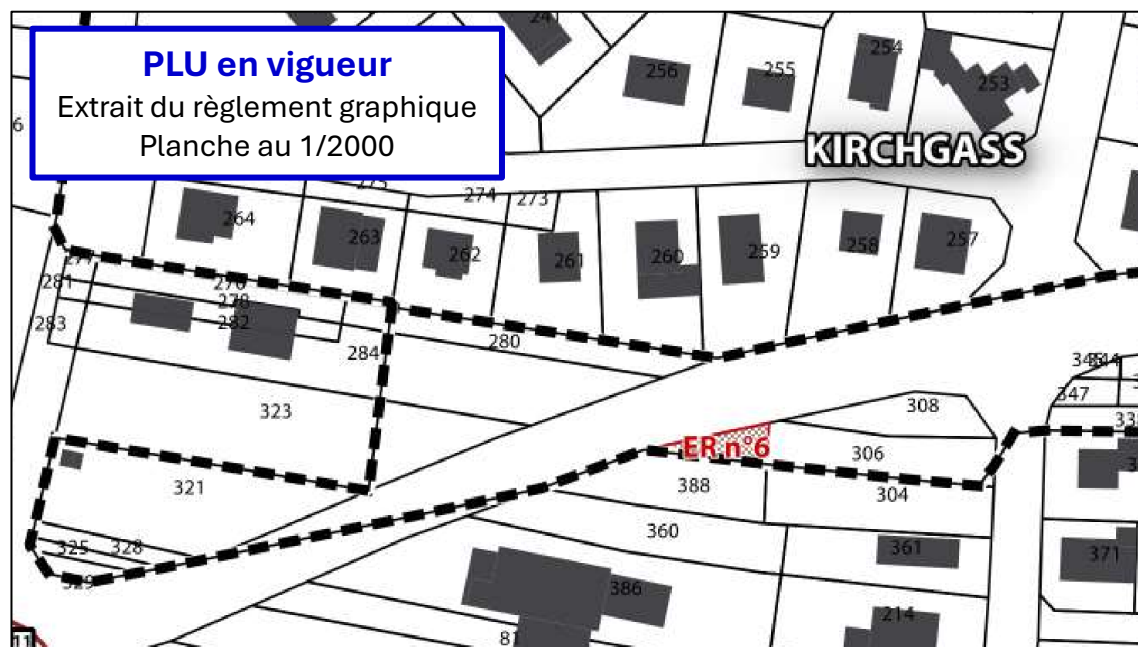
Évolutions du plan de zonage

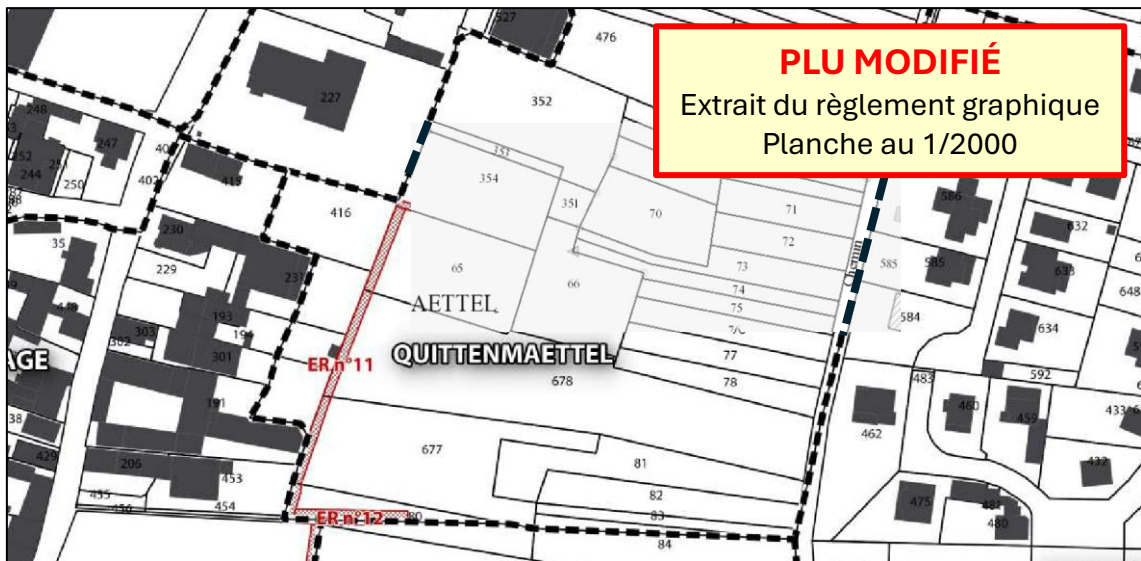
A/ nouveau secteur Ad de 0,3 hectare est délimité au nord de la route de Sélestat

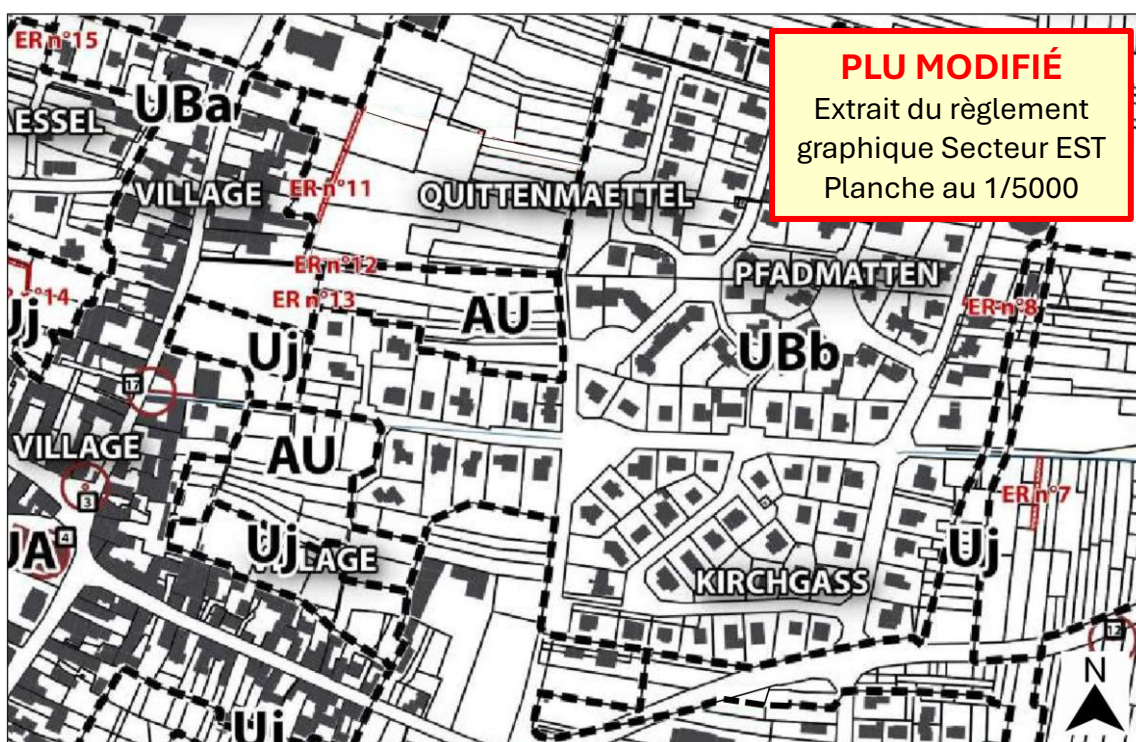
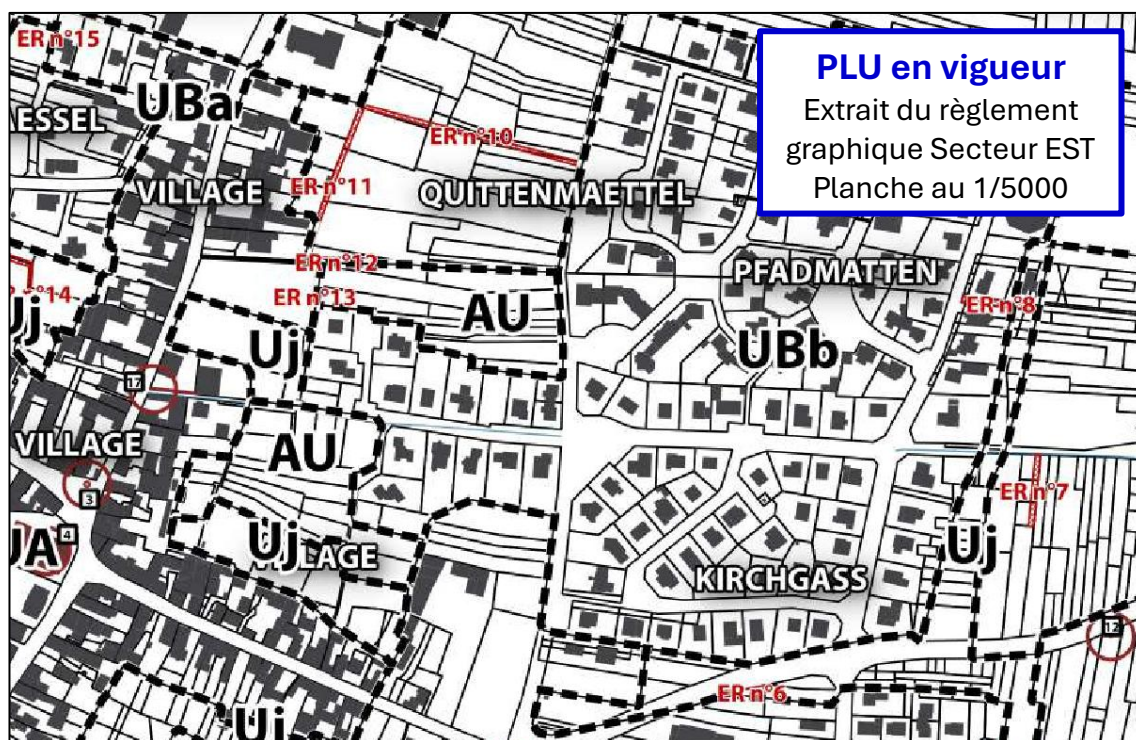




B/ suppression de l'emplacement réservé A6 « création d'un îlot fleuri d'entrée du village »







Mise à jour de la liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Surface (m²)	Bénéficiaire
A1	Elargissement à 3m d'un chemin	311	Commune
A2	Création d'une liaison entre la rue des Chars et la rue du 30 novembre	300	Commune
A3	Création d'un équipement multi-activités	1336	Commune
A4	Elargissement de 2m d'un chemin rural	137	Commune
A5	Création d'une amorce nord à de futures extensions du village	110	Commune
A6	Création d'un îlot fleuri d'entrée du village	102	Commune
A7	Création d'une liaison rurale de 3m de large	153	Commune
A8	Création d'une liaison rurale	205	Commune
A9	Création d'une liaison rurale de 5m de large	1971	Commune
A10	Création d'une liaison de 2m de large entre la salle des fêtes et le quartier du Kirchgass	313	Commune
A11	Création d'une liaison de 3m de large entre la salle des fêtes et la rue des pruniers	287	Commune
A12	Elargissement à 6m d'un chemin	224	Commune
A13	Création d'une liaison de 3m de large	149	Commune
A14	Elargissement du chemin de liaison à 2m de large	68	Commune
A15	Prolongement d'un chemin de 2m de large	349	Commune
A16	Création d'une liaison rurale de 2m de large	545	Commune
A17	Elargissement de la rue des chars	795	Commune
A18	Création d'une voie de liaison entre le chemin « Unterer Tiergartenweg » et le chemin « Oberer Tiergartenweg »	144	Commune
A19	Elargissement à 7m de la rue du Dreispitz	154	Commune

PLU en vigueur

Extrait du règlement
graphique

Concerne
chacune des 3 planches

1. Planche au 1/2000
2. Secteur EST
Planche au 1/5000
3. Secteur OUEST
Planche au 1/5000

N°	Désignation	Surface (m²)	Bénéficiaire
A1	Elargissement à 3m d'un chemin	311	Commune
A2	Création d'une liaison entre la rue des Chars et la rue du 30 novembre	300	Commune
A3	Création d'un équipement multi-activités	1336	Commune
A4	Elargissement de 2m d'un chemin rural	137	Commune
A5	Création d'une amorce nord à de futures extensions du village	110	Commune
A7	Création d'une liaison rurale de 3m de large	153	Commune
A8	Création d'une liaison rurale	205	Commune
A9	Création d'une liaison rurale de 5m de large	1971	Commune
A11	Création d'une liaison de 3m de large entre la salle des fêtes et la rue des pruniers	287	Commune
A12	Elargissement à 6m d'un chemin	224	Commune
A13	Création d'une liaison de 3m de large	149	Commune
A14	Elargissement du chemin de liaison à 2m de large	68	Commune
A15	Prolongement d'un chemin de 2m de large	349	Commune
A16	Création d'une liaison rurale de 2m de large	545	Commune
A17	Elargissement de la rue des chars	795	Commune
A18	Création d'une voie de liaison entre le chemin « Unterer Tiergartenweg » et le chemin « Oberer Tiergartenweg »	144	Commune
A19	Elargissement à 7m de la rue du Dreispitz	154	Commune

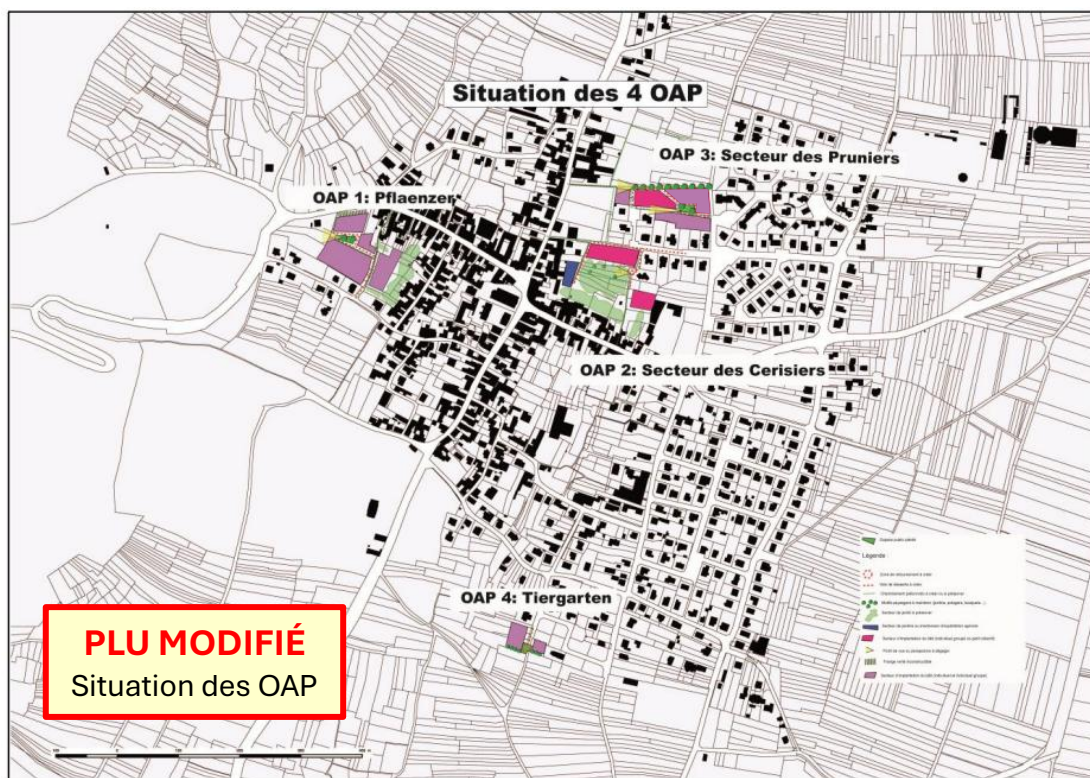
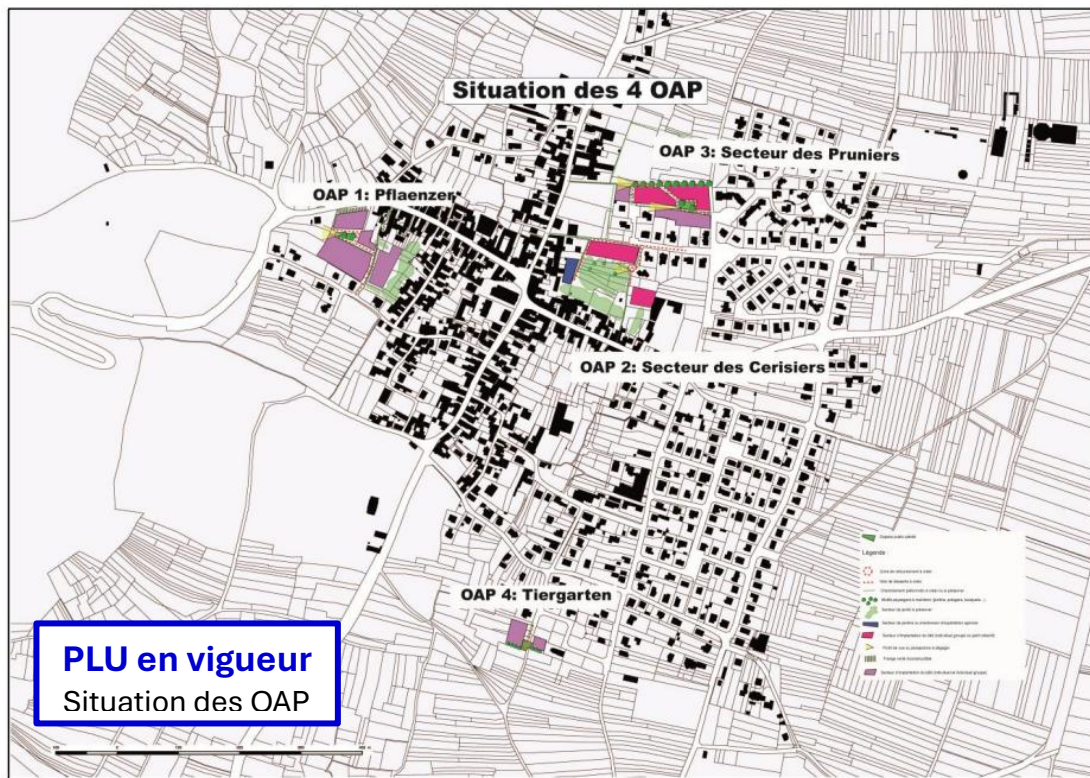
PLU MODIFIÉ

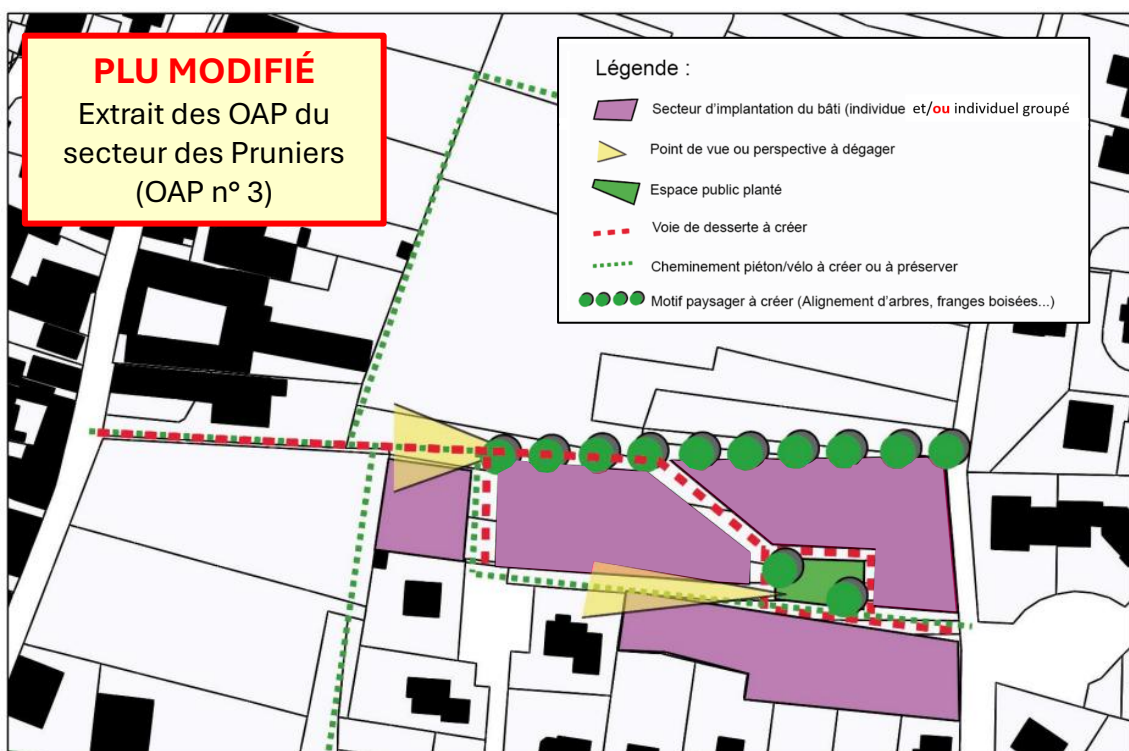
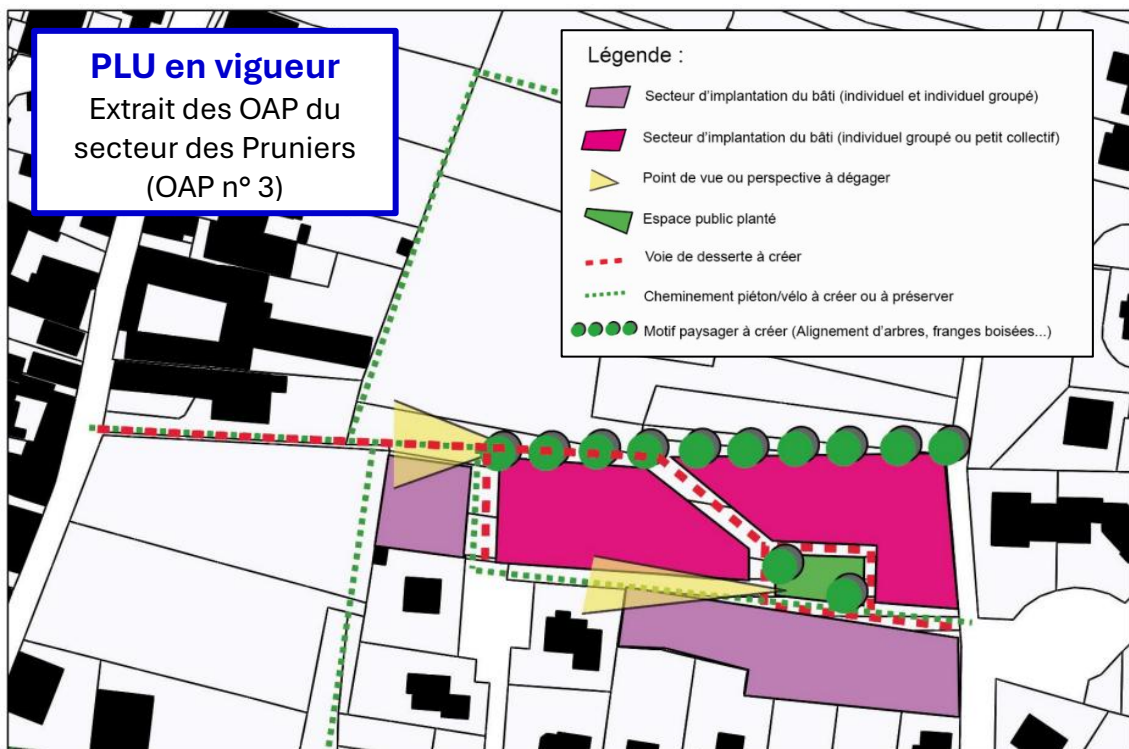
Extrait du règlement
graphique

Concerne
chacune des 3 planches

1. Planche au 1/2000
2. Secteur EST
Planche au 1/5000
3. Secteur OUEST
Planche au 1/5000

Modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Pruniers (OAP n° 3)





PLU en vigueur

Extrait des OAP du
secteur des Pruniers
(OAP n° 3)

**La mixité de la forme d'habitat,
en continuité des lotissements**

À proximité du petit collectif et de l'habitat en bande de KINTZHEIM, des logements individuels, ce secteur d'extension urbaine est bien adapté pour prolonger ces types de formes urbaines. La mixité pourra revêtir plusieurs formes urbaines à condition de respecter une densité plus forte que celle du pavillonnaire traditionnel (20 logements /ha, soit un minimum de 15 logements pour l'ensemble du secteur Pruniers).

PLU MODIFIÉ

Extrait des OAP du
secteur des Pruniers
(OAP n° 3)

**La mixité de la forme d'habitat,
en continuité des lotissements**

À proximité du petit collectif et de l'habitat en bande de KINTZHEIM, des logements individuels, ce secteur d'extension urbaine est bien adapté pour prolonger ces types de formes urbaines. La mixité pourra revêtir plusieurs formes urbaines (individuel ou individuel groupé) à condition de respecter une densité plus forte que celle du pavillonnaire individuel traditionnel (20 logements /ha, soit un minimum de 15 logements pour l'ensemble du secteur Pruniers).