

PLU de KINTZHEIM – Note de synthèse

Rappel du calendrier

- 24 septembre 2013: Délibération au Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 30 janvier 2001
- 29 juin 2015: Réunion des personnes publiques associées n°1
- 30 juin 2015: Débat sur les orientations générales du PADD au Conseil Municipal
- 26 mai 2016 : Réunion publique de concertation sur le projet de PLU
- 9 juin 2016 : Réunion des personnes publiques associées n°2

Les motifs de la révision (Délibération de prescription) :

Lors de la séance du 24 septembre 2013, le Conseil Municipal de Kintzheim a décidé de transformer son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en se donnant pour objectifs :

- L'optimisation du foncier disponible au cœur du tissu urbain
- Des règles d'urbanisme garantissant la bonne intégration des opérations à venir avec le patrimoine bâti existant, tout en permettant le recours à une palette plus large de matériaux.
- La possibilité des sorties d'exploitation agricole/viticole du cœur du village vers l'extérieur.
- Le soutien de la vitalité économique du bourg-centre, traversé par la route des Vins mais aussi du massif et de la zone du Danielsrain
- L'évolution de l'espace de la Vancelle-Gare
- La valorisation du patrimoine historique de la Commune
- L'évitement de la conurbation potentielle entre les tissus urbains de Châtenois et de Kintzheim
- La valorisation de la qualité environnementale et paysagère du Hattenberg et une valorisation accrue des milieux naturels en général
- La préservation de l'espace vert du Cormier, destiné à permettre l'accueil ou le maintien des personnes âgées sur le ban communal
- Le développement possible de la zone de loisirs intercommunale et rue du stade, la construction de la Maison de la Jeunesse et du Sport
- La poursuite du programme hydraulique du Vignoble pour sécuriser les écoulements vers la RD 35

La délibération de prescription énonce également les modalités de concertation : une information régulière de la population et « une réunion publique avant l'arrêt du PLU » seront organisées pour présenter le projet de révision pendant la durée de l'élaboration du document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Un débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de développement Durable, a eu lieu lors de la séance du Conseil municipal du 30 juin 2015. Les orientations retenues sont les suivantes :

- Renforcer l'attractivité en s'appuyant sur les qualités de l'environnement local
- Permettre un développement mesuré en préservant le cadre de vie et en protégeant les espaces sensibles
- Assurer la sécurité et la protection des biens et des personnes

Présentation du projet

L'objectif majeur est d'adapter le document d'urbanisme au besoin d'évolution de la commune dans la mesure où les espaces disponibles pour réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble sont insuffisants.

Les principales transformations entre le POS et le PLU sont les suivantes :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation des arrières d'ilots de jardins
- L'ouverture du secteur à urbaniser au sud de la commune (Tiergarten) afin d'achever une opération d'aménagement
- L'uniformisation des règles en secteur UBb permettant la densification du tissu urbain
- La volonté de préserver les franges et de limiter l'extension urbaine sur cette périphérie.

En matière de surfaces (vocation première des terrains), le bilan entre le POS et le PLU est le suivant :

- Zones urbaines U : + 24 ha environ
- Zones à urbaniser AU : - 37 ha environ
- Zones agricoles A : +2 ha environ
- Zones naturelles N : +9 ha environ

PLU de KINTZHEIM – Bilan de la concertation

Avant d'arrêter le projet, il convient de faire le bilan de la concertation. Elle est ouverte depuis la délibération de prescription en 2013. L'ensemble de la population a pu s'exprimer sur le devenir de sa commune en aménagement et en urbanisme. L'ensemble des documents de travail (projet de PADD, zonage, règlement...) ont été tenus à la disposition du public en mairie pour information. Ils ont fait l'objet d'observations écrites par le biais de courriers adressés à l'attention du Maire ou par mention dans un registre tenu à cet effet.

Communication :

Depuis 2013, une communication régulière a été réalisée par le canal des médias :

- 5 mentions dans le bulletin municipal
- 8 mentions dans la presse locale (l'Alsace / DNA)
- Mise en ligne des documents de manière régulière sur le site Internet de la commune www.mairie-kintzheim.fr depuis 2013

La réunion publique :

Une réunion de concertation s'est déroulée le 26 mai 2016, dans la salle du Conseil. L'ensemble des pièces composant le projet de PLU a été présenté. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été exposé dans les détails.

Suite aux observations relevées dans le registre de concertation, suite aux demandes écrites et à la réunion de concertation avec la population, on notera les modifications suivantes :

- l'ajustement du zonage du secteur agricole du Dreispritz
- le reclassement ou l'extension de certains secteurs en zone urbaine
- le reclassement en zone à urbaniser de terrains de part et d'autre du Pfad
- le reclassement de parcelles en zone naturelle en zone urbaine
- la possibilité de construire des piscines en secteur UJ
- le reclassement en zone agricole du terrain en zone UBa en face de la salle des fêtes
- la modification de la voie d'accès à l'arrière de la rue de la Liberté

Registre de concertation

Le registre de concertation a été tenu et laissé à disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie. Les courriers adressés dans le cadre de la procédure ont été versés dans ce registre. Le premier exemplaire ayant été intégralement rempli, un second a été ouvert en juin 2016. Au 7 juillet 2016 nous avons recensé : 5 demandes en réunion publique, 26 mentions écrites et courriers.

Les demandes et les réponses formulées dans le registre de concertation ou par les membres de la commission urbanisme sont résumées dans le tableau ci-après.

Demandes de reclassement dans les zones agricoles ou naturelles	
A en AC	
Secteur du Dreispitz (1) (30) (33)	Réponse en partie favorable Modification dans la partie basse uniquement
Demandes de reclassement dans les zones urbaines	
UBa en UJ	
Secteur du Dreispitz (2) (32)	Réponse favorable Retour au projet de zonage antérieur
UJ en UA	
Extension de la zone UA (26) (37)	Adaptation des règles de la zone UJ pour permettre aux constructions d'activités de s'étendre sur une profondeur de 10m
Demande d'un maintien de « droit de vue historique » / secteur à maintenir non constructible (45)	Changement de la moitié du secteur UJ en UA
UJ en UBb ou UBa	
Extension de la zone UBb (28)	Réponse défavorable Tous les arrières de parcelles sont intégrés à la zone UJ pour une cohérence d'ensemble
Extension de la zone UBa (34) Secteur des parcelles 188, 190 et autres / section 3	Réponse défavorable Parcelles trop étroites et entrée du village à conserver
Extension de la zone UBb (parcelles 169 et 204 / section 5) (35)	Réponse défavorable Zone UJ identique à tous
Reclassement de la zone UJ de la section 2 en UB (39)	Réponse défavorable
Parcelle 41 (41)	Réponse défavorable
Parcelle 419 (44)	Réponse défavorable

Demandes de classement en zones à urbaniser de terrains classés en zone urbaine	
<i>UJ en AU</i>	
Terrains de part et d'autre du Pfad / section 8 (40)	Réponse favorable Rendre la limite UJ parallèle à la limite des fonds de parcelles UA, depuis le côté rue des Chars
Demandes de classement en zones urbaines de terrains classés en agricoles ou naturelles	
<i>A en AU</i>	
Parcelle 70 / section 6 (25)	Réponse favorable Intégration d'une partie de la parcelle en secteur AU avec création d'une nouvelle OAP
Parcelles 71, 72, 73 et 268 / section 6 (27)	Réponse favorable Intégration d'une partie des parcelles en secteur AU avec création d'une nouvelle OAP
<i>A en UBa</i>	
Extension de la zone UBa (Pflaentzer) (38)	Périmètre du secteur UJ non modifié mais règlement modifié : piscines permises
<i>A en UJ</i>	
Tracé droit du secteur UJ au niveau du chemin rural (38)	Réponse défavorable
<i>N en U</i>	
Parcelles 139 et 140 / section 12 (43)	Réponse défavorable
Demandes de classement en zones agricoles de terrains classés en urbaines	
Zones d'extension dans des secteurs d'AOC (3)	Réponse défavorable Les surfaces consommées sur le secteur AOC sont inférieures aux possibilités accordées par le SCoT ou sont consommées à des fins d'installations agricoles.
<i>UBa en A</i>	
Parcelle 228 / section 1 à l'entrée de Kintzheim, côté Châtenois (50)	Réponse favorable Réduire l'espace en face de la salle des fêtes Ôter la parcelle constructible pour maintenir la vue sur le château de Kintzheim
Demandes de possibilités de construction / accès en zone urbaine	
Principe de construction en limite de parcelle en zone UB (« Bellevue ») (4)	Réponse favorable Possibilité déjà offerte
Construction en seconde voire troisième ligne (5)	Réponse favorable Possibilité déjà offerte

Voie d'accès à l'arrière du n°23 de la rue de la Liberté (31)	Réponse favorable Accès de 6m avec 3m de part et d'autre
Demande de suppression d'emplacements réservés	
Suppression de l'ER A19 (29)	Réponse défavorable Emplacement réservé dans le POS qui n'a jamais été remis dans le PLU
Suppression de l'ER A16 (46)	Réponse défavorable permet la dérivation hydraulique des vignes
Demande sur les OAP	
Suppression de la bande inconstructible de l'OAP « Pflaenzer » (47)	Réponse défavorable Talus et entrée de ville à préserver mais reprise de la formulation de l'OAP
Réduction de la surface totale de l'OAP « Pflaenzer » (48)	Réponse défavorable
Demandes ne concernant pas le PLU	
Opposition au permis de construire ISEO/NIBEL (36) (42)	HORS sujet
Interrogation sur le partage des frais de l'aménagement de l'OAP« Pflaenzer » (49)	HORS sujet

D'une manière générale, la concertation a été mise en œuvre par la municipalité de manière à associer de façon constante les habitants de la commune et à faire partager le projet communal.

Il ressort du bilan de la concertation que globalement la population locale adhère aux orientations du P.L.U. et à leurs traductions réglementaires qui n'ont pas été remises en cause.