

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KINTZHEIM

Synthèse du diagnostic

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: 18/09/2007
Modification n°4 le: 11/08/2009
Modification simplifiée n°1 le: 22/03/2011

Versé au dossier de concertation

A Kintzheim le:
27 janvier 2015



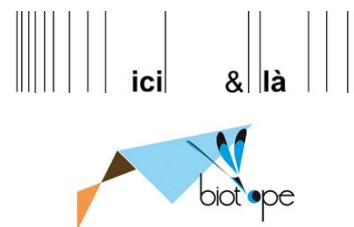
F. Weyh

Francis WEYH



CONSEIL GÉNÉRAL
Bas-Rhin

Département du Bas-Rhin
Commune de Kintzheim



PLAN LOCAL D'URBANISME

Synthèse du diagnostic



1. Carte d'identité de la commune

Démographie

Population municipale : 1564 hab. (RGP 2011)

Densité de population : 83,3 hab. au km² (en 2011)

Variation de la population (entre 1999 et 2009) : 0,3 %

Nombre de ménages (RGP 2010) : 645

Géographie/ occupation des sols

Altitude : point culminant 532 m (le Hahnenberg) altitude du village : 207 m

Superficie : 18,78 km²

Dont forêts : 12,09 km² (64,37%)

Dont terres cultivées : 3,5 km² (18,63%)

Dont prés, landes, jardins et vergers : 0,93 km² (4,95%)

Dont vignes : 1,17 km² (6,23%)

Dont terres artificialisées (terrains construits, carrières, stationnement, routes, terrains de sport, chemin de fer..) : 1,09 km² (5,81%)

Logements

Nombre de logements en 2011 : 742

Dont part des résidences principales : 87,6%

Dont part des résidences secondaires : 4,9%

Dont part des logements vacants : 7,5%

Revenus

Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009 : 28 063 €

Activités/emplois

Emploi en 2011 : 309

Taux de chômage des 15-64 ans en 2011 : 5,9%

Principales activités : Cartonnerie Rossmann, 3 parcs animaliers (la volerie des aigles, la montagne des singes et Cigoland), 2 viticulteurs professionnels, Plâtrerie Engel.

Curiosités/patrimoine

Le Massif du Haut-Koenigsbourg, la route des vins (Grand Cru Praelatenberg), le Château de Kintzheim, la villa Regis, l'église Saint-Martin, le banc Napoléon, la chapelle de l'Aigle, la chapelle du Clog-Strebler,

2. Du P.O.S. au P.L.U.

Le POS de Kintzheim a été révisé il a 14 ans et les différentes modifications qui lui ont succédées ne permettent plus le développement de la commune en accord avec le SCOT de Sélestat et sa région et ne respectent pas non plus les préoccupations édictées par les récentes évolutions réglementaires (Lois « Grenelle I et II », Loi ALUR, Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt).

Ainsi, la commune a prescrit sa révision n°3 de son POS et sa transformation en PLU le 24 septembre 2013. Elle a pris une délibération afin de disposer d'un document d'urbanisme garant du projet démographique, urbain, environnemental et économique de la commune et qui intègre les orientations supra-communales précitées.

Les objectifs donnés dans cette délibération traduisent la volonté communale de :

- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Faire évoluer les zones d'extension (fonctionnement, desserte par les réseaux) et empêcher la conurbation entre Kintzheim et Châtenois,
- Disposer d'orientations d'aménagement sur ces secteurs d'extension,
- Optimiser le foncier disponible au cœur du tissu urbain,
- Disposer de règles d'urbanisme garantissant la bonne intégration des opérations,
- Permettre les sorties d'exploitation agricole sur le site du « Dreispitz »,
- Soutenir la vitalité économique du bourg,
- Faire évoluer l'espace de la Vancelle-gare,
- Valoriser le patrimoine historique (château...) et naturel (Hattenberg, vergers,...),
- Permettre le développement de la zone de loisirs intercommunale et la construction de la Maison de la Jeunesse et du Sport,
- Poursuivre le programme hydraulique du vignoble.

La commune est en phase d'élaboration de son projet de PLU, dont le diagnostic communal est synthétisé ci-après.

3. Kintzheim dans son contexte élargi

Valorisé par le paysage de Piémont et ouvert sur deux vallées (vallée du Rhin et vallée de la Lièpvrette), et bénéficiant de sa proximité des agglomérations de Sélestat, Colmar et de Strasbourg, grands bassins d'emplois, Kintzheim est une commune très attractive. Cette attraction est forte pour la résidence des particuliers mais aussi pour le tourisme et l'activité.

La commune est intégrée dans différentes structures intercommunales à vocations diverses, comme **la Communauté de Communes de Sélestat** (avec des compétences en développement économique, logement, environnement, équipements sportifs et culturels, transports et déplacements, jeunesse, ...) la structure associative des communes touristiques et Sélestat-Haut-Koenigsbourg tourisme, le Syndicat du

Danielsrain (développement économique et aménagement de l'espace du Danielsrain), le Pays d'Alsace centrale (Association pour le développement de l'Alsace Centrale, programme LEADER, Plan Climat-Energie, ...), le Syndicat Mixte du Scot de Sélestat et sa région (planification du territoire).

Le SCoT de Sélestat et sa région définit un positionnement pour Kintzheim au sein de l'armature urbaine : en tant que village, la commune doit diversifier son offre d'habitat, de commerces et d'équipements et modérer sa consommation d'espace (+5ha max.). Le document d'urbanisme supra-communal conforte la zone d'activité économique du Danielsrain à l'échelle du SCoT et le site intercommunal dédié au tourisme, au Nord-Est du ban communal.

La complémentarité des compétences entre Kintzheim et les structures supra-communales appellent à la prise en compte des projets de territoire dans le PLU. La prise en compte de l'échelle plus vaste que le seul échelon communal est une chance pour le projet de développement de Kintzheim dans la mesure où il peut mutualiser ou s'affranchir de la réalisation de projets.

4. Positionnement socio-économique

Démographie

Le dernier recensement de 2011 a enregistré 1564 habitants sur la commune. En légère hausse par rapport au recensement de la population en 2006 (1509 habitants), cet **accroissement est modéré**. Son taux d'évolution annuel (0,4%) est inférieur à celui de la communauté de communes de Sélestat (de 1%).

Comme pour le territoire du SCoT de Sélestat, cette progression est plutôt **issue du solde naturel**.

La croissance de la population de la commune se fait clairement au bénéfice de la tranche d'âge des plus de 75 ans, malgré un retour à une dynamique de la natalité qui stabilise la part de la population jeune. Mais, la forte part des plus de 60 ans a des incidences

- sur la taille des ménages : l'augmentation de cette tranche d'âge, induit une **diminution du nombre d'habitant par ménage**. (2,4 habitants/ménage)
- sur la **forte part des retraités parmi la population active** de la commune.

Ces perspectives impliquent une augmentation du nombre de logements pour les années à venir.

Vie économique

En 2011, la population active de la commune représente 984 habitants de 15 à 64 ans, dont 712 actifs ayant un emploi. Malgré une forte population de retraités sur la commune,

le **taux d'activité communal**¹ **représente 76,4%, bien supérieur au taux départemental, qui représentent 73,6%.**Ce taux d'activité n'a cessé de progresser depuis 1975, qui était alors de 40%. La part des femmes prise dans la vie active explique cette croissance puissante et continue.

Le chômage est faible sur la commune. Au nombre de 44, il représente, en 2011, un taux de 5,9% de la population active, part bien inférieure au taux départemental de 11,3% ou de celui de l'intercommunalité, qui est de 10,9%.

Bien que l'essentiel des emplois soit concentré sur Sélestat, en 2006, les emplois locaux étaient au nombre de 235. Ils gagnent 74 postes supplémentaires entre 2006 et 2011, pour atteindre à cette dernière date 309.

309 emplois sont donc offerts sur la commune en 2011. Le domaine d'activité de la commune qui représente **le plus grand nombre d'effectif est l'industrie**, avec la cartonnerie Rossmann (64,7%). La cartonnerie est également le plus grand établissement de la commune (220 salariés) Les autres domaines d'activités sont, par ordre décroissant le commerce, transport et services divers, la construction et les services collectifs, administration publique, enseignement et santé.

Dans le paysage local, au niveau du village, cette prédominance industrielle est totalement absente visuellement. La localisation de l'entreprise Rossmann à la Vancelle Gare, hameau situé dans la vallée du Giessen, masque le dynamisme industriel de la commune.

Egalement, la situation de Cigoland, à l'entrée de la ville de Sélestat et non en relation directe avec le village de Kintzheim et l'implantation de la Volerie des aigles et de la montagne des Singes dans la partie forestière de la commune dissimulent le dynamisme économique et touristique de ce secteur dans le paysage local.

En effet, Kintzheim se singularise des autres communes situées sur la route des vins, par la présence, sur son territoire, de ces trois parcs animaliers ou d'attraction.

Bien sûr, la proximité du château du Haut-Koenigsbourg (sur la commune voisine d'Orschwiller), la situation communale sur la route des vins font gagner à la commune un nombre important de visiteurs, mais ce **fort attrait touristique** est également renforcé par l'attractivité de ces trois parcs.

La commune bénéficiant d'une attractivité touristique importante, apporte en conséquence **une offre des services, de restaurants et de commerces de proximité bien représentés** au regard de sa population et de sa proximité avec Sélestat.

¹ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

En 2014, on recense 5 commerces, 4 restaurants, 3 hôtels, 6 professions libérales de services, 4 artisans du bâtiment, 6 entreprises de services divers, 7 professions médicales, une banque, la Poste et un office de tourisme.

Les deux rues principales de la commune organisent la grande majorité de ces commerces et services.

L'une de ces rues constitue la route des vins. **Le vin est une tradition de longue date** sur la commune, mais l'agriculture reste bien présente également.

Les surfaces consacrées aux labours sur la commune représentent 193 ha en 2010 et celles consacrées au vignoble représentent 115 ha. Le secteur primaire sur Kintzheim a traditionnellement comporté des actifs pratiquants la polyculture. Encore aujourd'hui, **les agriculteurs en activité sont aussi des viticulteurs.**

En raison de sa taille modeste et de la proximité d'agglomérations plus importantes comme Sélestat, Châtenois ou même Scherwiller, Kintzheim dispose de peu d'équipements publics, cependant, **les équipements culturels, scolaires et de petite enfance sont adaptés aux besoins de la population locale.** En matière d'équipements sportifs et d'équipements culturels, la commune gagnerait à compléter son offre pour répondre aux besoins croissants de la population.

Enfin, 22 associations témoignent du dynamisme social des habitants. Elles sont présentes dans les domaines du sport et des jeux, de l'entraide, de la culture et de l'éducation et de la culture locale et des traditions.

Logements

En 2011, la commune dénombre 742 logements. Par rapport à 1999, 72 logements supplémentaires ont été réalisés en 12 ans, soit une augmentation de 10,7%. Cette **croissance du nombre de logements est importante en comparaison avec la croissance de la population.** Sur la même période (1999-2011), l'évolution démographique affiche une augmentation de 4,75% (+ 71 habitants). Cela traduit le **desserrement des ménages** qui nécessite un nombre plus important de logements. Cela s'explique également par de nouveaux besoins : **l'augmentation subite des résidences secondaires.**

Incontestablement dû à l'attractivité touristique, le parc de logement de Kintzheim voit ses résidences secondaires progresser plus fortement que les résidences principales.

La répartition de ces logements s'organise comme suit :

- 650 résidences principales, soit 87,6% du parc,
- 36 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 4,9% du parc,
- 56 logements vacants, soit 7,5% du parc

Le nombre de logements vacants bouge peu, mais reste élevé compte tenu du caractère relativement récent du parc de logements.

A Kintzheim, les habitants sont propriétaires de leur logement dans une très forte proportion. Ils représentent 85,1%.

Le faible pourcentage de logements loués peut poser des problèmes pour l'accès au logement de jeunes ménages qui ne sont pas en mesure d'acquérir un patrimoine immobilier.

Autre point remarquable, parmi les locataires, **aucun ne bénéficie, en 2011 d'un logement social.**

Le parc de résidences principales est **dominé par la maison individuelle**, construite après 1960. La forte place de ces constructions dans le paysage local ne doit pas masquer la vétusté des logements sur les plans thermique, acoustique ou même d'éclairage, compte tenu de la part significative (66,7% - 495 logements) de logements construits avant 1975.

Enfin, **l'occupation des logements est sous exploitée** : 2,4 personnes par ménage occupent un logement qui comporte en moyenne 4,9 pièces.

Le rythme de la construction de ces 10 dernières années a été plus fort que les prévisions du POS. Les opérations d'aménagement autorisées sur la commune ont permis la création de 45 parcelles constructibles, avec, de nombreuses constructions individuelles, mais aussi quelques maisons bi-familles, 22 logements regroupés en MARPA (en cours de réalisation), un ensemble de 4 logements sociaux, des dépendances agricoles, les ateliers municipaux de la commune, quelques changements de destination de quelques granges ou ateliers en logements, et inversement un logement devenu un commerce, etc...

Ces tendances démontrent **qu'une variété de types de logements s'accroît dans la production actuelle.**

5. Analyse de l'état initial de l'environnement

Contexte physique

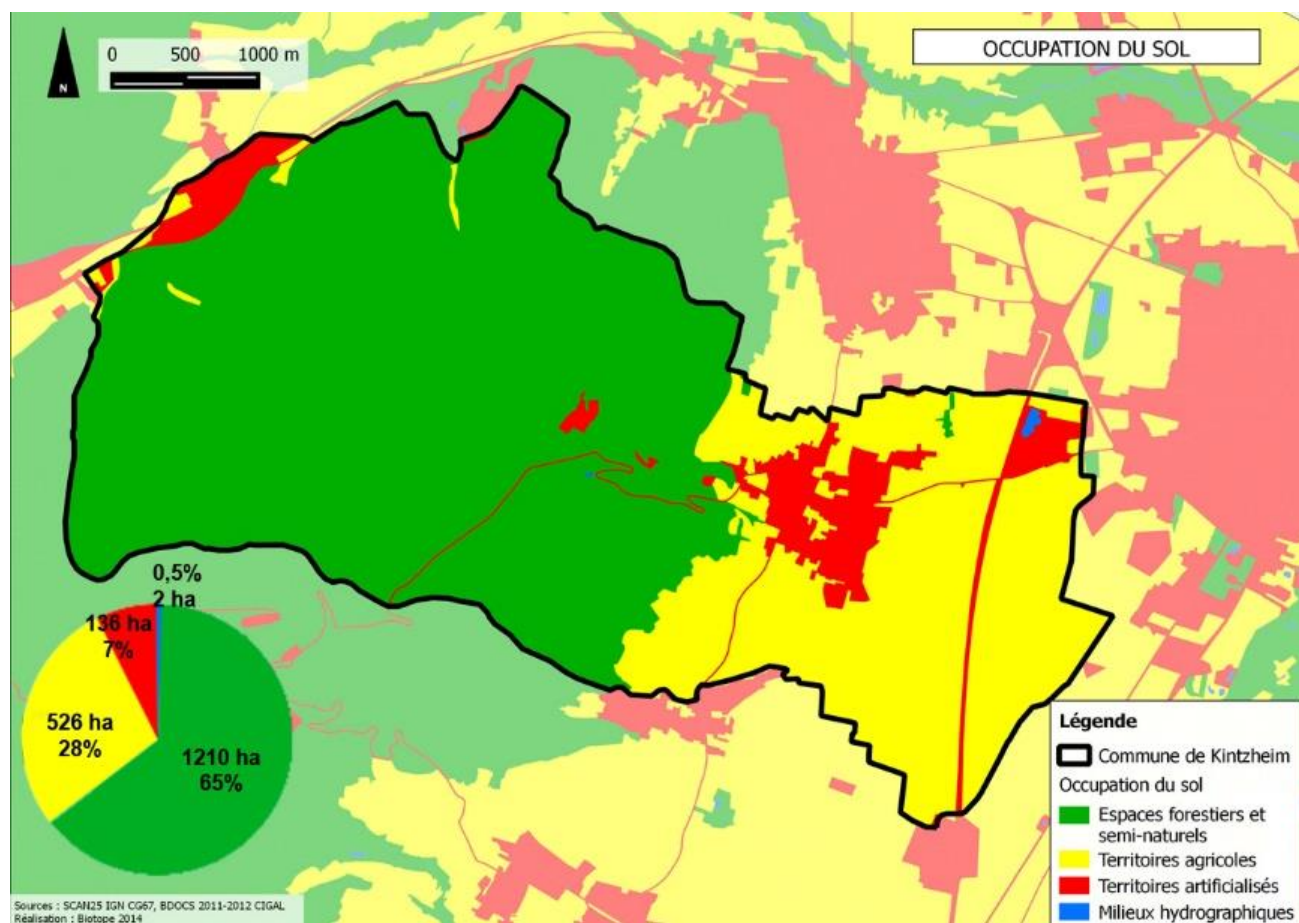
Le climat de Kintzheim est de type semi-continentale, avec un ensoleillement annuel moyen d'environ 1 799 heures. Comme la commune se situe dans le fossé rhénan, zone relativement mal ventilée elle est propice à la formation de brouillards, qui indique un faible pouvoir de dispersion des polluants atmosphériques.

La topographie est composée de trois unités structurales : **la plaine** à l'extrémité est du territoire, **les collines sous-vosgiennes** du piémont au centre et **les Vosges cristallines** à l'ouest.

La géologie de ce site, est, comme le long de toutes les Vosges, liée à l'histoire du **fossé d'effondrement rhénan**. Dans le secteur, le substrat granitique et gréseux est particulièrement bas, ce qui explique la brusque rupture de pente entre la plaine (175 m) et le Hahnenberg (532m).

Le ban de Kintzheim s'étale sur deux bassins versants et se tourne sur deux vallées : la vallée du Rhin (bassin versant de l'Ill) et la vallée de la Lièpvrette (bassin versant du Giessen). Quelques ruisseaux, cours d'eau de montagne rejoignent le Giessen et l'Ill. La **qualité moyenne de ces eaux** est suivie par l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse.

Occupation du sol et évolution



Sur les 1874 hectares que compte la commune, près des deux tiers sont boisés. Les territoires agricoles représentent 28 % et les territoires artificialisés (terrains construits, carrières, stationnement, routes, terrains de sport, emprise industrielle) 7,3 %.

Les parcelles agricoles représentent 358,5 hectares, soit un peu moins de 20 % du territoire communal. Les céréales, principalement le maïs et dans une moindre mesure le blé, représentent une surface importante à l'est de la commune autour de l'A35 (194 ha). Les vignes s'étalent sur les coteaux, autour de la RD35. Les prairies sont peu représentées avec seulement 3,6 %.

Entre 2000 et 2011, on a constaté une régression des espaces agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation (+21,29ha - dont 5,74ha pour de l'habitat, le reste correspondant aux infrastructures, zones de remblais, aménagement de parkings, ...), soit une augmentation des surfaces urbanisées de +18,55% depuis la dernière révision du POS.

Patrimoine naturel

Aucun zonage réglementaire (Natura 2000, ZNIEFF, etc...) n'est présent sur Kintzheim hormis le classement de la quasi-totalité des forêts du ban en forêt soumise au régime forestier.

Il n'y a pas eu d'inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire communal, cependant, **des habitats potentiellement humides sont situés dans la vallée de la Lièpvrette**, autour des cours d'eau forestiers et au niveau du plan d'eau situé à l'est de l'A35, au nord-est de la commune.

En termes de Biodiversité, la mosaïque de milieux (vignoble, vergers, forêts, plaine,...) est favorable à l'accueil d'une **biodiversité variée**, y compris pour des espèces végétales envahissantes telles que la renouée du Japon et la balsamine géante, présentes à la Vancelle-Gare.

Les boisements accueillent la faune et la flore habituellement rencontrées dans la moyenne montagne vosgienne (cerf, chevreuil, sangliers, etc.), notamment le Chat sauvage, mammifère protégé.

Plus bas, autour du Hattenberg et à l'est de l'agglomération, se tiennent les vergers où la faune et la flore sont très développées (rapaces, passereaux, mustélidés, rongeurs, etc...).

Autour du village et au-delà des jardins, subsistent également des parcelles de prairies fauchées présentant un habitat mésophile. Le Lézard des murailles et le Lézard des souches, espèces protégées en France (individus et habitats sont protégés), sont deux espèces de reptiles présentes sur la commune.

Située dans l'ère historique du Grand Hamster, deux aires vitales favorables à l'animal sont présentes sur Kintzheim : l'une à gauche de l'A35 et la seconde à droite. Cependant, aucune prospection n'a été réalisée de 2001 à 2013.

La Lièpvrette accueille des salmonidés (Truite Fario, Chabot, Loche franche).

D'après le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Kintzheim comporte un **réservoir de biodiversité d'importance régionale, plusieurs continuités d'importance nationale et un corridor d'importance régionale**. A l'échelle de la commune, on peut considérer que :

- Le grand ensemble forestier de l'ouest de la commune forme un réservoir de biodiversité forestier ;
- les haies, les bosquets et la ripisylve des cours d'eau forment des corridors écologiques forestiers ;
- les prés et vergers de la plaine et du piémont, ainsi que les jardins et espaces verts des zones urbaines forment des corridors écologiques des milieux ouverts ;
- Le réseau hydrographique et sa ripisylve forment des corridors écologiques pour les milieux aquatiques et humides.

Les infrastructures et l'urbanisation engendrent un morcellement des espaces naturels, mais l'introduction ou le maintien de la nature en ville peut contribuer à restaurer des continuités écologiques. **Les enjeux liés à l'urbanisation sont plus importants au niveau des espaces péri-villageois encore diversifiés (mosaïque de prés et de vergers).**

Patrimoine paysager

Caractéristique de sa géographie et de son occupation du sol, le paysage de Kintzheim révèle des cartes postales aux visages bien différents.

Les contrastes paysagers sont liés tout d'abord à l'appartenance de la commune à plusieurs logiques géographiques et de fonctionnement : **les unités paysagères**. Avec sa partie « montagnarde et boisée », la commune s'identifie à l'unité paysagère des **Moyennes Vosges**. Elle révèle également une logique de piémont, avec sa lisière forestière franche, ses pentes progressives vers la vallée du Rhin et son vignoble. Pour cette partie, la commune s'identifie à l'unité paysagère du **Piémont viticole**. Et parce que le village entretient un rapport direct avec la plaine, Kintzheim répond également à l'unité paysagère de **la Plaine et les Rieds**.

Les contrastes paysagers sont aussi liés aux **structures d'occupation des sols**, que l'on peut retrouver dans les différentes unités paysagères : les espaces boisés de massif, le vignoble de coteau, les espaces agricoles ouverts, les vergers, les franges urbaines, les espaces urbanisés...

Ils diffèrent également selon les axes de vue que l'on prend. **Les routes sont un vecteur de découverte des paysages** de la commune.

Enfin, le paysage des habitants n'est pas uniquement le grand paysage qui l'entoure. **Le paysage urbain** de la commune, l'articulation des espaces naturels et agricoles avec le tissu bâti, les **franges urbanisées et les « tissus urbains » du village** constituent des repères et des éléments identitaires importants de Kintzheim.

Ressources naturelles

Bien que la commune présente des potentiels non négligeables dans ces secteurs, les ressources en **énergie solaire**, en **géothermie**, en **énergie hydraulique**, en **bois-énergie** sont peu exploitées. Kintzheim ne fait pas partie des communes favorables à l'implantation d'**éoliennes** d'après le Schéma Régional Éolien (SRE). Seul, le **biogaz** est exploité à l'échelle du SCoT, grâce aux boues de station d'épuration, aux déchets ménagers (fraction fermentescible) et aux résidus organiques des grandes exploitations agricoles.

Kintzheim est alimentée en eau par les forages sur les eaux souterraines de la nappe phréatique de Kintzheim et de Sélestat. L'eau distribuée présente une forte teneur en nitrates, mais elle est de très bonne qualité microbiologique. Des périmètres de protections autour du captage permettent la mise en place d'actions avec les utilisateurs de produits dangereux, afin de favoriser des changements de pratique et réduire, à terme, la présence des nitrates.

Risques naturels et technologiques

Les risques naturels -modérés- recensés sur Kintzheim sont liés à la **sismicité** de la région, la présence d'anciennes concessions minières pouvant entraîner des risques d'**affaissement** et les risques de coulées de boues. Le risque d'**inondation** n'est présent qu'au niveau de la Vancelle-Gare, le long de la Lièpvrette. Ces risques sont néanmoins pris en compte par la commune.

Les risques technologiques peuvent provenir des **ruptures de canalisations** (transport et de distribution de gaz, au niveau de la Vancelle-gare), d'accidents survenant lors de transport de **matières dangereuses (A35 et RN59, essentiellement), d'accidents sur sites industriels** (un site est classé en « installation classée pour la protection de l'environnement » -ICPE- l'entreprise ROSSMANN). Par ailleurs, même s'ils n'ont pas d'effet prouvés sur la santé, les **champs électromagnétiques** présents induisent un recul par rapport aux lignes électriques à Haute-Tension de la commune.

Pollutions et nuisances

Kintzheim ne présente **aucun site pollué** inventorié.

En revanche, la commune présente une pollution atmosphérique assez forte (taux assez élevés d'oxydes d'azote, de monoxyde de carbone, de poussières et de particules).

Une décharge, sur Chatenois, mais en limite du ban de Kintzheim, apporte également de nombreuses nuisances olfactives.

Les nuisances sonores, elles, sont principalement liées à l'A35 et à la RN59, axes induisant des reculs d'implantation dans lesquels se trouvent déjà une partie de

l'urbanisation du village. Quant-à la pollution lumineuse, elle se concentre sur le bourg et la zone d'activité de la Vancelle.

Assainissement – Eaux usées et déchets

Le réseau communal est actuellement suffisant pour assurer l'évacuation des eaux usées et pluviales. Géré par le SDEA, le réseau est équipé de déversoirs d'orage (DO), dimensionnés correctement pour évacuer les eaux pluviales de la commune et des bassins versants extérieurs. Les effluents sont transférés jusqu'à la station d'épuration (STEP) intercommunale de Sélestat, elle-même surdimensionnée pour tenir compte des eaux polluées d'origine viticole. Des risques de rejets de polluants potentiels liés à l'élevage de chevaux et à la fertilisation des cultures existent et ne doivent pas être négligés.

L'assainissement non collectif concerne le château de Kintzheim et le secteur du Danielsrain.

En matière de collecte de déchets, Kintzheim a mis en place la collecte sélective des déchets ménagers, organisée par le SMICTOM. Un centre de compostage rassemble les ordures ménagères résiduelles et déchets végétaux à Scherrwiller. Globalement, la production de déchets par habitants est en baisse.

6. Analyse urbaine de Kintzheim

Le développement urbain

Le développement urbain communal est lisible au travers de plusieurs morceaux constitutifs du village, caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture de leurs époques.

L'organisation urbaine de part et d'autre des rues du Général de Gaulle et de la Liberté est dense. Elle correspond majoritairement au bâti ancien, construit avant 1934, époque où l'on se rassemblait, à la recherche de solidarité et de protection vis-à-vis des conditions climatiques.

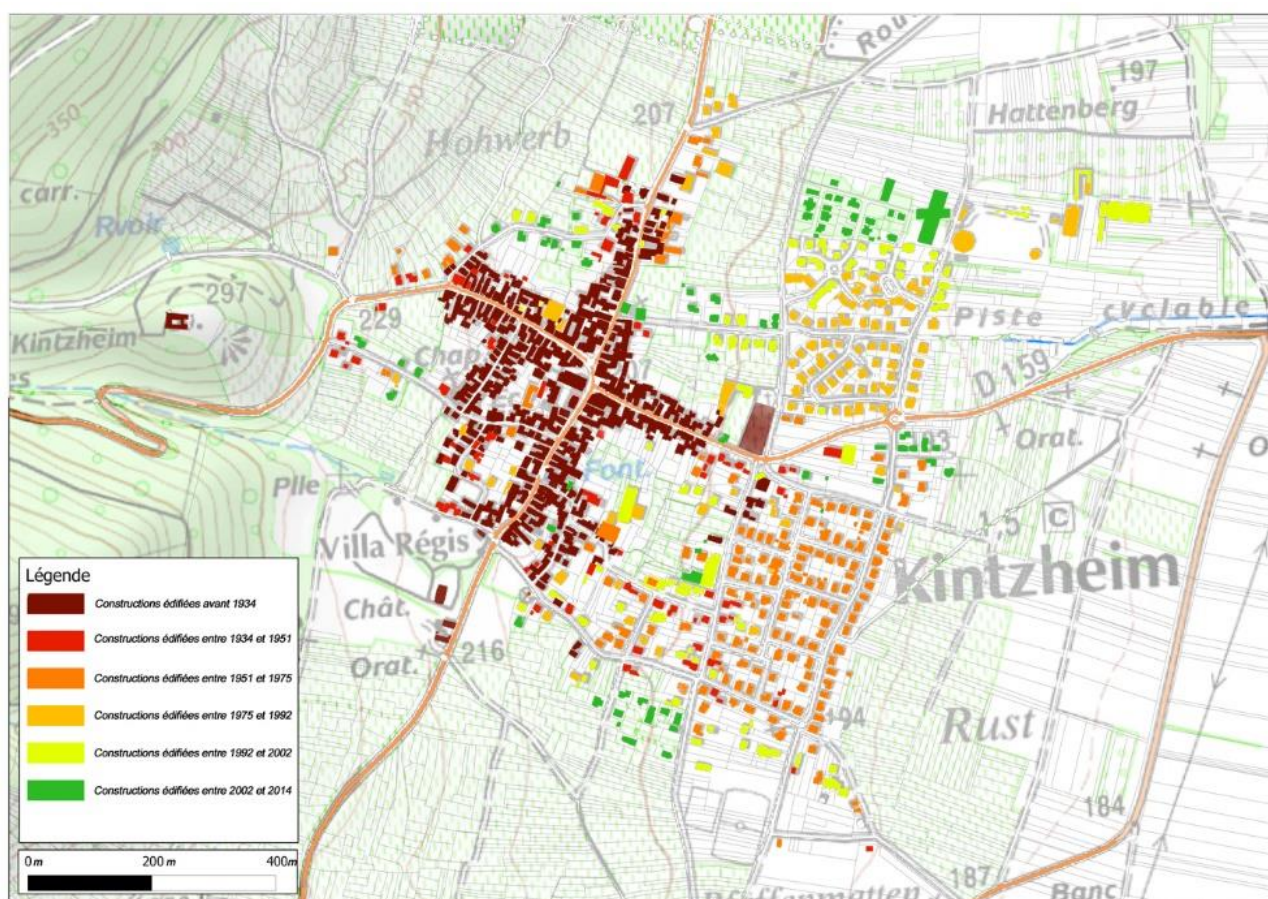
La consommation d'espace par habitant était faible. Elle correspondait à 0,5 are/habitant².

² Les surfaces prises en compte correspondent au périmètre constitué par les parcelles construites, y compris les réseaux et espaces publics qui les desservent. Seules, les dents creuses périphériques sont sorties du périmètre.

La période qui suit, jusqu'au début des années 50, répond à une dispersion de l'habitat, le long des axes et chemin ruraux existants. Ce bâti est cependant vite « rattaché » au village, entre 1950 et 1975, grâce au lotissement Bellevue, opération de grande ampleur au Sud Est qui double les surfaces urbanisées de la commune et fait gagner à la commune, cent nouveaux logements. Les opérations suivantes, plus modérées en taille, prolongent l'extension communale vers le Nord Est.

Ces quartiers s'articulent au centre ancien avec la place de la Batteuse, qui fait également office d'arrêt de bus. Le village s'étale aujourd'hui sur une surface beaucoup plus importante qu'au début du siècle dernier, proportionnellement à son nombre d'habitants. **La surface urbanisée par habitant, en 2014, équivaut à 3,9 ares³.**

Avec ces nouveaux quartiers, le village présente deux visages : le Kintzheim traditionnel,



où le bâti typique du Piémont viticole, concentre la mixité d'usages et de fonctions urbaines. Ce bâti constitue le centre animé du village. Et le Kintzheim nouveau, correspondant aux grandes opérations urbaines (lotissements, AFUA) de la seconde moitié du XXème siècle, qui renvoie plutôt à des quartiers « dortoir ».

³ Id.

Longtemps séparés par des jardins et vignes internes au tissu urbain, ces deux morphologies urbaines tendent à se rapprocher avec le remplissage des « vides urbains » telles que la construction des dents creuses et la réalisation de l'AFUA cœur de village.

Le patrimoine urbain

Kintzheim abrite un patrimoine riche et de nombreux bâtiments classés à l'inventaire des monuments historiques. **Le château de kintzheim**, dominant le village sur son promontoire de vignes constitue la « carte postale » de la commune, mais témoigne également du passé historique riche du village. De nombreux monuments, de diverse importance, ponctuent également le territoire communal. Site classés, paysages pittoresques, zones archéologiques, patrimoine culturel, jardin remarquable, éléments de petit patrimoine,...le territoire renferme des **atouts architecturaux et patrimoniaux de grande valeur**, qui valorisent la commune dans son ensemble.

Au-delà de ces vestiges, n'oublions pas de mentionner le cœur ancien du village, composé **d'architecture vernaculaire de grande qualité**. Cette architecture transmet une identité forte au village : maisons à colombage, pans de bois, encorbellements...fabriquent un paysage urbain pittoresque.

Analyse fonctionnelle

L'organisation bâtie du village ménage des espaces libres, des secteurs de vacuité indispensables à la respiration du village. Ces espaces constituent **des poches de nature en ville**. Non homogènes, ces espaces apportent une qualité du cadre de vie mais profitent peu à l'équilibre écologique du site. Ces espaces ne sont pas reliés. L'urbanisation bloque certaines continuités écologiques.

Adaptés à l'échelle humaine, le réseau d'espaces publics de la commune favorise l'apport de nature en ville. Tous biens entretenus, ces espaces publics contribuent à l'image verdoyante du village. Les plantations d'arbres agrémentent le village. Cependant, **aucun de ces espaces publics n'est fédérateur** pour l'organisation urbaine du village. Il manque une place centrale, un lieu de regroupement où manifestations, marché, etc... animent la vie urbaine.

En ce qui concerne **les réseaux de circulation**, Kintzheim est une commune très **bien desservie**. Si les grands axes (RN59, A35) peuvent être perçus comme une nuisance, leur proximité avec le village constitue un atout de désenclavement bénéfique au développement de la commune.

Le réseau de circulation interne au village est bien hiérarchisé : la voirie structurante supporte la majorité des commerces et services de la commune, tandis que la voirie secondaire organise les quartiers. Peu d'impasses existent dans cette structure urbaine : les quartiers sont globalement bien connectés les uns aux autres.

En cohérence avec ce réseau développé pour les moyens de transports individuels, les **zones de stationnements** publiques sont nombreuses sur la commune.

Les **transports urbains** relient Kintzheim à Sélestat, et sa gare. De nombreuses lignes (scolaires, transport à la demande, ...) facilitent les liaisons extra-urbaines. Mais il manque, comme dans certaines communes voisines, un service de liaisons cadencées vers Sélestat, qui améliorerait le quotidien des habitants.

Analyse typo-morphologique du bâti

Le bâti ancien se caractérise par une structure urbaine linéaire, dense et groupée. La croissance urbaine, « en nappe », à l'est a modifié la silhouette urbaine et la densité du village. Malgré cela, la perception générale de la commune, appréhendée depuis divers points de vue, relate le maintien d'une silhouette générale groupée.

Ce qui frappe, depuis ces points de vue « dominants », c'est un village qui fait corps avec la géographie du site. Une grande homogénéité ressort, liée aux toitures imbriquées et à leur apparentes similitudes (formes, pentes, matériaux, gabarits). L'axe de la rue du Général de Gaulle constitue une armature forte. Valorisant la perspective vers l'église, il caractérise l'entrée Est et relie également le nouveau quartier de Bellevue à la mairie et à l'église.

Bien que physiquement différents et en rupture avec le bâti traditionnel, **les nouveaux quartiers** (Bellevue, Hattenberg, espace Cormier,...) **présentent une logique urbaine interne. Fragmentation, aération, homogénéité des parcelles et des voiries...** ces quartiers sont fortement plantés et le végétal participe à l'ambiance urbaine.

A ces deux types d'urbanisme, correspondent deux types d'architecture. Au village ancien est attribuée la maison sur cour et la grange. Aux nouveaux quartiers correspondent la maison isolée et la maison de lotissement, avec leurs caractéristiques architecturales propres (implantation, volumétrie, matériaux,...).

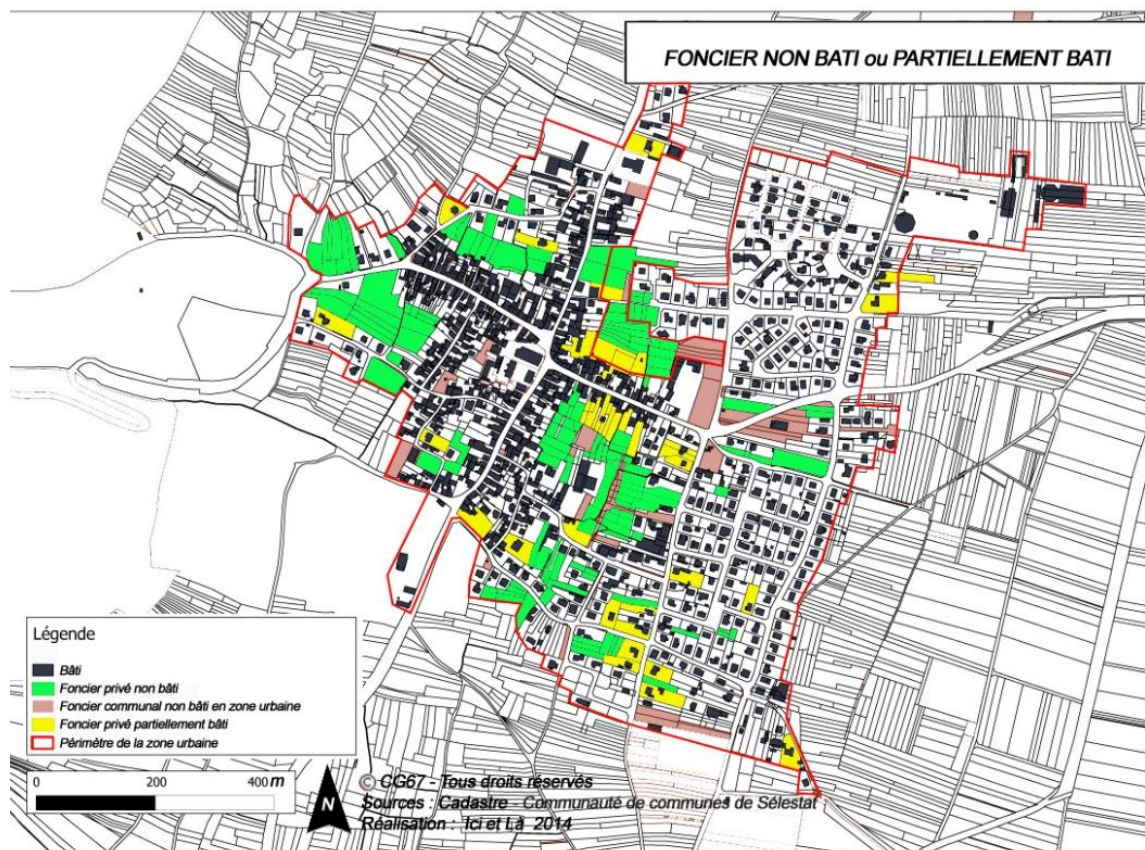
Hors du village, deux sites présentent un urbanisme encore différent : La Vancelle-Gare, définit un site spécifique à la zone industrielle, et l'Est du ban communal, secteur de Cigoland, organise des activités éparses, connectées directement à l'A35.

Efficacité de l'urbanisation

Pour se développer, la commune a consommé des espaces naturels ou agricoles. Ces surfaces doivent être mises en relation avec la proportion d'espace consommé par habitant préalablement. Ainsi la période correspondant au lotissement Bellevue présentait une forte efficacité de l'urbanisation puisque n'ayant consommé que 11,5 ha pour gagner 337 habitant, le rapport consommation d'espace/apport de nouveaux habitants est très favorable. Les autres périodes, et notamment les plus récentes sont moins favorable.

Les densités urbaines et le potentiel de densification

C'est dans la partie ancienne du village que les possibilités de densifications sont les plus fortes. C'est aussi dans cette partie que l'urbanisation est la plus sensible par rapport aux contraintes patrimoniales. L'AFUA cœur de village, en cours de réalisation, changera rapidement l'image encore présente des grands jardins en cœur d'urbanisation.



Avec la révision de son POS et sa transformation en PLU, les nouvelles perspectives qui s'ouvrent pour Kintzheim auront à tirer parti de l'ensemble de ces spécifiés. Le maintien de l'attractivité de Kintzheim est l'enjeu fort de ce projet.