

Comité consultatif « Urbanisme »

23 Novembre 2021

Les points abordés

1. Pourquoi la création d'un Comité Consultatif ?
2. Le Plan Local d'Urbanisme, document de référence en matière d'évolution du village
3. Des thèmes de réflexion à déterminer ensemble
4. Date et ordre du jour (ou thème(s)) de la prochaine réunion + divers

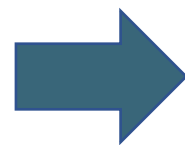
1. Pourquoi créer un comité consultatif ?

1. De très nombreuses demandes de personnes qui souhaiteraient s'installer à Kintzheim, mais un manque cruel de terrains constructibles
2. Des objectifs gouvernementaux de « Zéro artificialisation nette », càd de limitation forte de l'étalement urbain
3. Des questions sur l'évolution du bâti ancien et sa réhabilitation
4. Un enjeu à plusieurs entrées

Problématique posée : comment envisager l'avenir du village, du point de vue des habitants et des élus ?

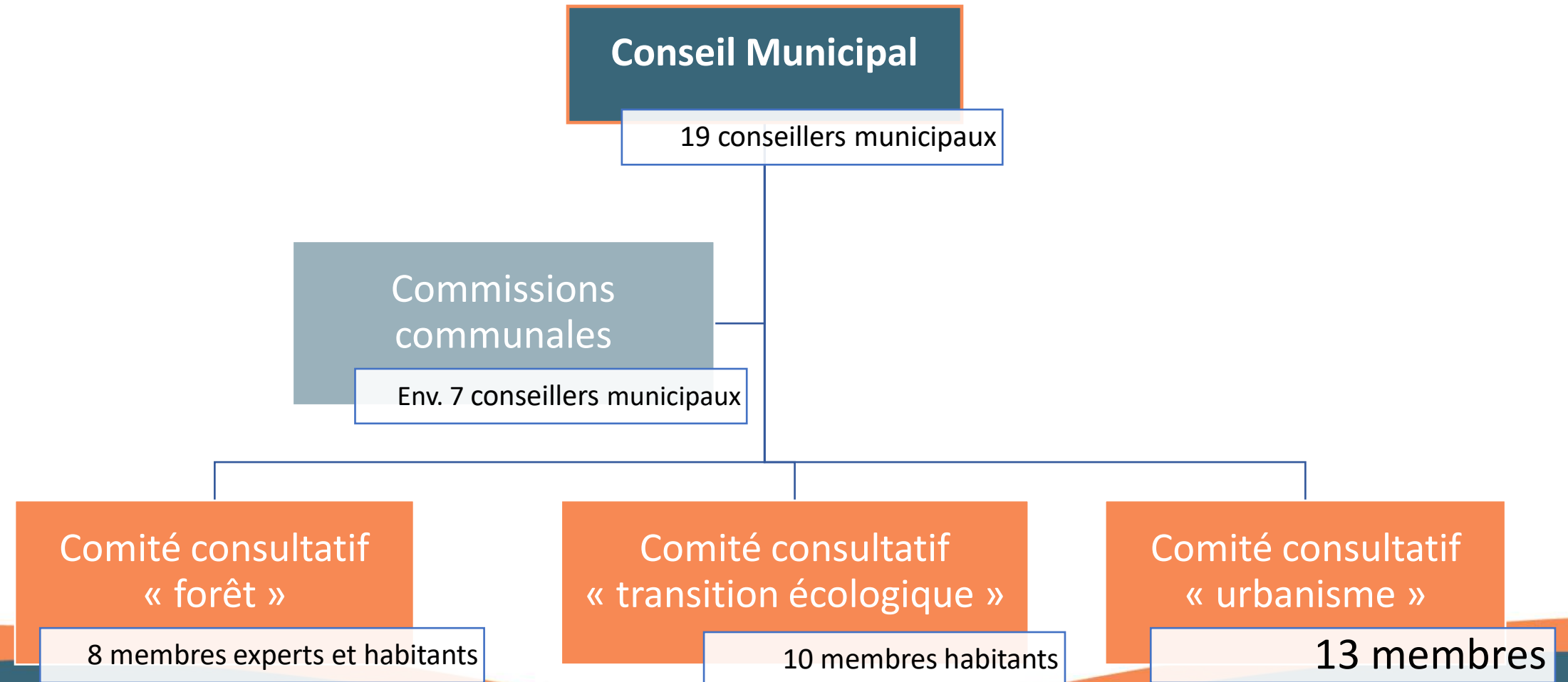
Des réflexions à engager...

- Offre de logements et diversité des types de logements proposés (individuel, collectif, accolé)
- Prise en compte des aspirations de cadre de vie nées de l'expérience Covid 19 (télétravail par exemple)
- Préservation du cadre de vie
- Prise en compte de la richesse du patrimoine bâti et naturel
- ...



- Attractivité du village (pour des futurs habitants, pour des touristes/visiteurs)
- Equipements publics (écoles, équipements sportifs, associatifs, maintien des personnes âgées dans le village...)
- Déplacements (place de la voiture, des transports en commun...)
- Coût du foncier, stratégies foncières des propriétaires...
- Place de la végétalisation dans l'évolution du village
- ...

Le comité participatif dans le processus de démocratie participative



1. Le comité consultatif apporte le point de vue des habitants et des experts sur des thématiques en lien avec l'évolution du village
2. Les travaux du comité consultatif seront présentés à la commission communale
3. Des liens avec les comités consultatifs « transition écologique » et/ou « forêt » seront organisés, en tant que de besoin
4. Les travaux du comité consultatif alimenteront les réflexions et les décisions des élus

2. Le contexte de l'urbanisme à l'échelle locale

Les mots de l'urbanisme

- POS (Plan d'Occupation des Sols), n'existe plus
- PLU (Plan Local d'Urbanisme) = remplace le POS
- Zones du PLU :
 - Zones U « urbaines »
 - Zones AU « à urbaniser »
 - Zones A « agricoles »
 - Zones N « naturelles »
- Les autorisations d'urbanisme
 - Le CU = certificat d'urbanisme (carte d'identité du terrain, constructibilité d'un projet)
 - Le PC = permis de construire
 - Le PD = permis de démolir
 - La DP = déclaration préalable
 - Le PA = permis d'aménager (autorisation de lotir)
 - ABF = Architecte des Bâtiments de France

Le PLU, qu'est-ce que c'est ?

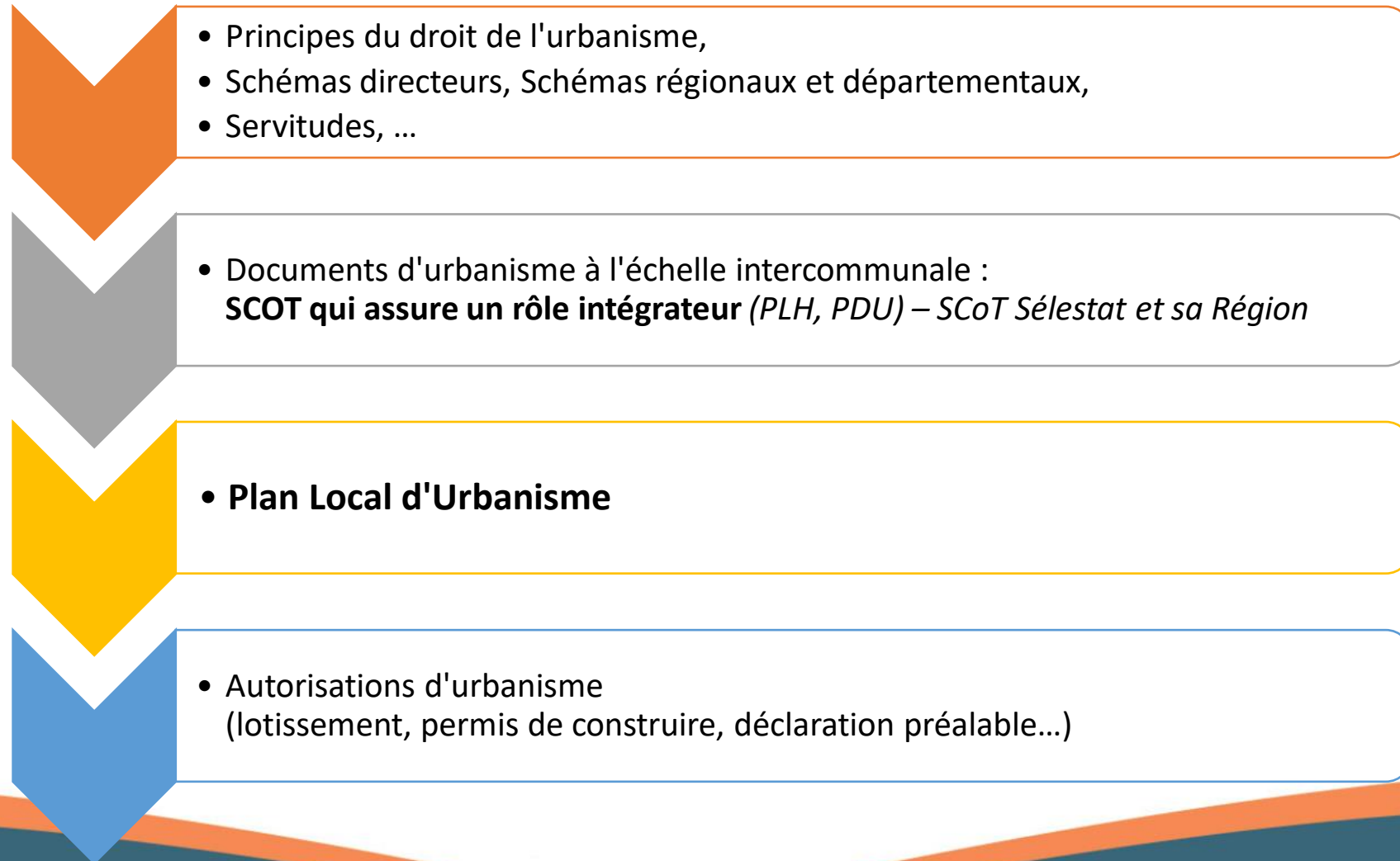
1. Le document de référence en matière d'urbanisme
2. Il traite de l'organisation et de l'aménagement des espaces
3. Il réglemente l'utilisation des sols

Une extension de ma maison est-elle possible ? Quelles sont les hauteurs autorisées dans ma rue ? A-t-on le droit de construire en face de chez moi ? Où installer mon entreprise ?

Un contexte législatif et réglementaire renforcé

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2001)
- Loi Grenelle 2 (2012)
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) (2014)
- Loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) (2018)
- Loi Climat et Résilience (Août 2021)
- *Consommation foncière = diminution très forte des possibilités d'extension des communes*
- *Prise en compte renforcée de l'environnement et des risques*
- *Diversité de l'habitat (dans les formes urbaines proposées)*

Un document qui s'inscrit dans une hiérarchie



De quoi se compose le PLU ?



1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

... c'est le diagnostic du territoire

Il décrit le territoire et fait un état des lieux. Il explique aussi les choix d'aménagement retenus et analyse leur impact sur l'environnement.



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

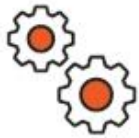
1.1 : Développer les équipements et les services

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



2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

... c'est la stratégie du PLUi pour le territoire

Il définit les objectifs stratégiques et les grandes orientations du PLUi qui sont ensuite déclinés dans le règlement.



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

De quoi se compose le PLU ?



3. LE RÈGLEMENT

**... c'est l'application concrète
de la stratégie**

Il fixe les règles d'utilisation
du sol en matière de construction
et d'aménagement applicables
à chaque parcelle.

Il est composé :

- de plans (= règlement graphique)
- d'un document littéral



Par zone, il définit :

- Ce qui est interdit
- Ce qui est soumis à des conditions particulières
- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux
- Implantations des constructions
- par rapport aux voies
- Par rapport aux voisins
- Emprise au sol des constructions
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect des constructions
- Aires de stationnement à réaliser
- Espaces libres et plantations

Les zones



UA – vieux village

UB a et UBb = secteurs d'extension du vieux village

UJ – zones de jardins

ULa – zone de loisirs

Ulb – parc des Cigognes

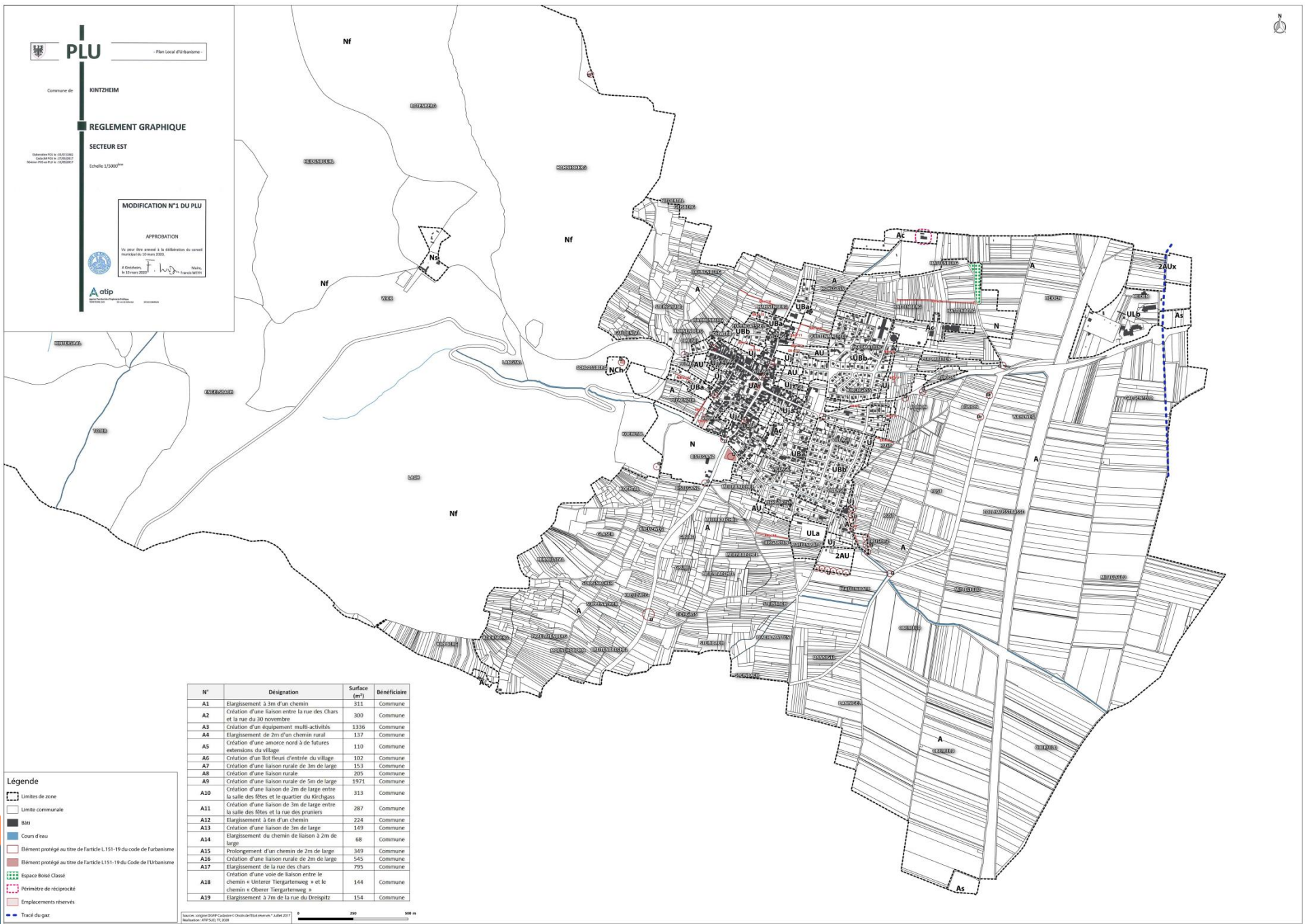
UX – zone économique Danielsrain

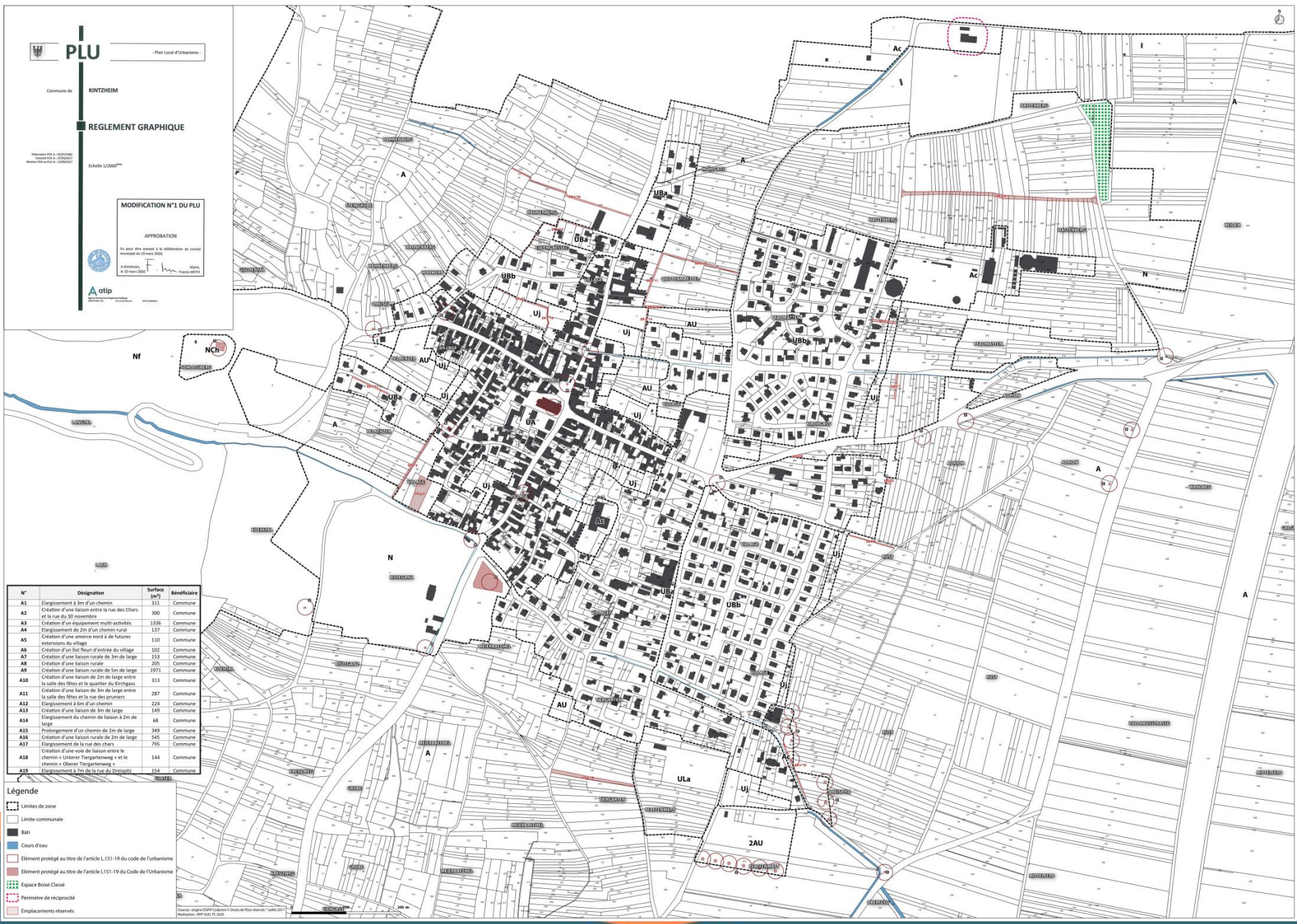
AU – futures extensions des zones d'habitat

2AU/2AUX – zone de réserve foncière, à vocation de tourisme/loisirs ou économique

A – zone agricole

N – zone naturelle







PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **KINTZHEIM**

REGLEMENT GRAPHIQUE

Échelle 1/2000^{ème}

MODIFICATION N°1 DU PLU

APPROBATION

Vo pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09 mars 2023

A Kintzheim, le 09 mars 2023

Maire
Franck WITTE

 **Atip**
Associations
Territoires
Initiatives
Participatives

N°	Désignation	Surface (m²)	Bénéficiaire
A1	Élargissement 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	Élargissement 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 los fleur 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	1973	Commune
A10	Création d'une liaison de 3m 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	Élargissement à 6m d'un chemin	224	Commune
A13	Création d'une liaison de 3m de large	149	Commune
A14	Élargissement du chemin de liaison à 2m de large	68	Commune
A15	Protègement d'un chemin de 3m de large	349	Commune
A16	Création d'une liaison rurale de 2m de large	545	Commune
A17	Élargissement de la rue des chars	795	Commune
A18	Création d'une voie de liaison entre le chemin « Untere Targartenweg » et le chemin « Obere Targartenweg »	144	Commune
A19	Élargissement à 7m de la rue du Drapier	154	Commune

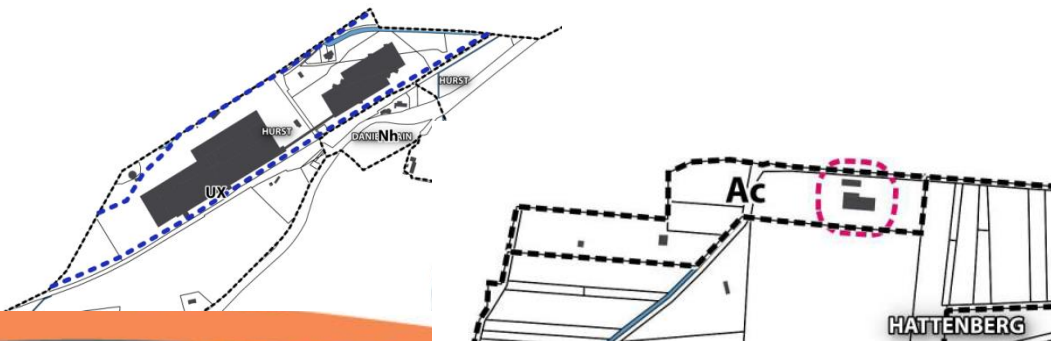
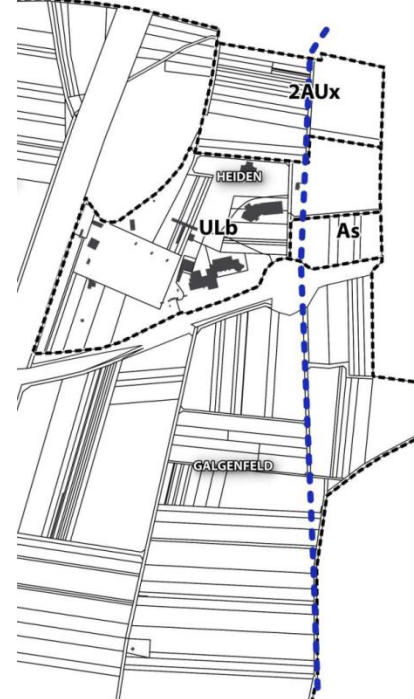
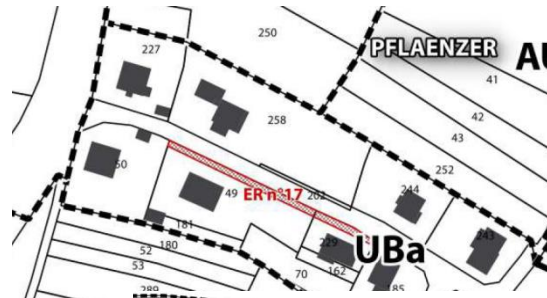
Légende

- Limite de zone
- - - Limite communale
- Bâti
- Cours d'eau
- Élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Élément protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Espace Bois Classé
- Périmètre de réciprocité
- Emplacements réservés

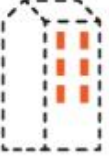
Source : origine IGN, IGN Cadastre © Données de l'Etat des lieux - juillet 2017
Rédaction : AUP 14/03/2023

Les autres informations/prescriptions

1. Emplacement réservé
2. Éléments de patrimoine protégés
3. Espace Boisé Classé
4. Canalisation de gaz
5. Périmètre de réciprocité



De quoi se compose le PLU ?



4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

... c'est le cadre des projets

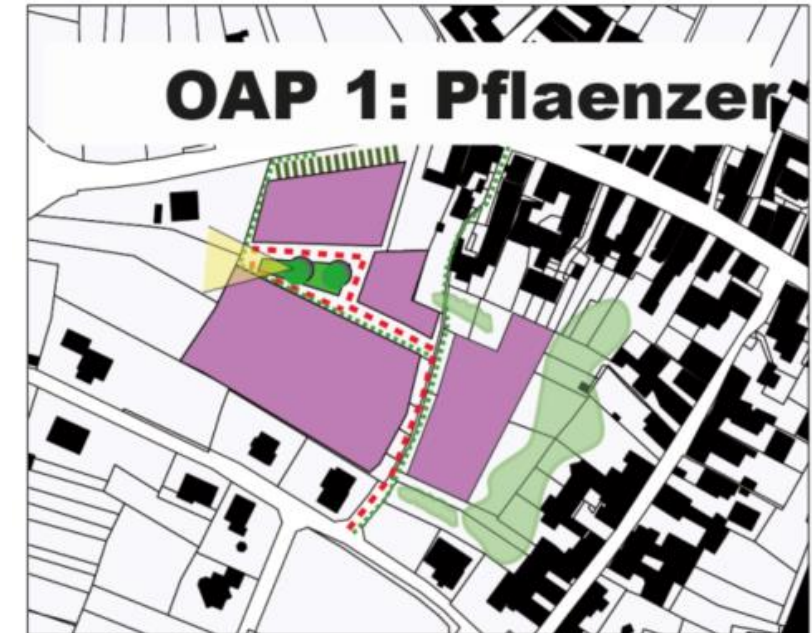
Les OAP sectorielles formulent des recommandations particulières sur certains secteurs ou quartiers spécifiques à aménager. Les OAP thématiques favorisent la qualité des projets et leur bonne insertion dans l'environnement en affinant le règlement.

3 secteurs concernés :

- OAP 1 : Pflaenzer
- OAP 2 : Cerisiers
- OAP 3 : Pruniers

OAP 1: Pflaenzer

La zone d'urbanisation future devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :



Légende :

-  Secteur d'implantation du bâti (individuel et individuel groupé)
-  Frange verte inconstructible
-  Espace public planté
-  Point de vue ou perspective à dégager
-  Secteur de jardin à préserver
-  Voie de desserte à créer
-  Cheminement piéton/vélo à créer ou à préserver

OAP 2 : Secteur des Cerisiers

La zone d'urbanisation future devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :



Légende :

-  Zone de retournement à créer
-  Voie de desserte à créer
-  Cheminement piéton/vélo à créer ou à préserver
-  Motifs paysagers à maintenir (jardins, potagers, bosquets...)
-  Secteur de jardin à préserver
-  Secteur de jardins ou d'extension d'exploitation agricole
-  Secteur d'implantation du bâti (individuel groupé ou petit collectif)
-  Point de vue ou perspective à dégager

OAP 3 : Secteur des Pruniers

La zone d'urbanisation future devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :



Légende :

-  Secteur d'implantation du bâti (individuel et individuel groupé)
-  Secteur d'implantation du bâti (individuel groupé ou petit collectif)
-  Point de vue ou perspective à dégager
-  Espace public planté
-  Voie de desserte à créer
-  Cheminement piéton/vélo à créer ou à préserver
-  Motif paysager à créer (Alignement d'arbres, franges boisées...)

De quoi se compose le PLU ?



5. **LES ANNEXES**

... complètent le PLU

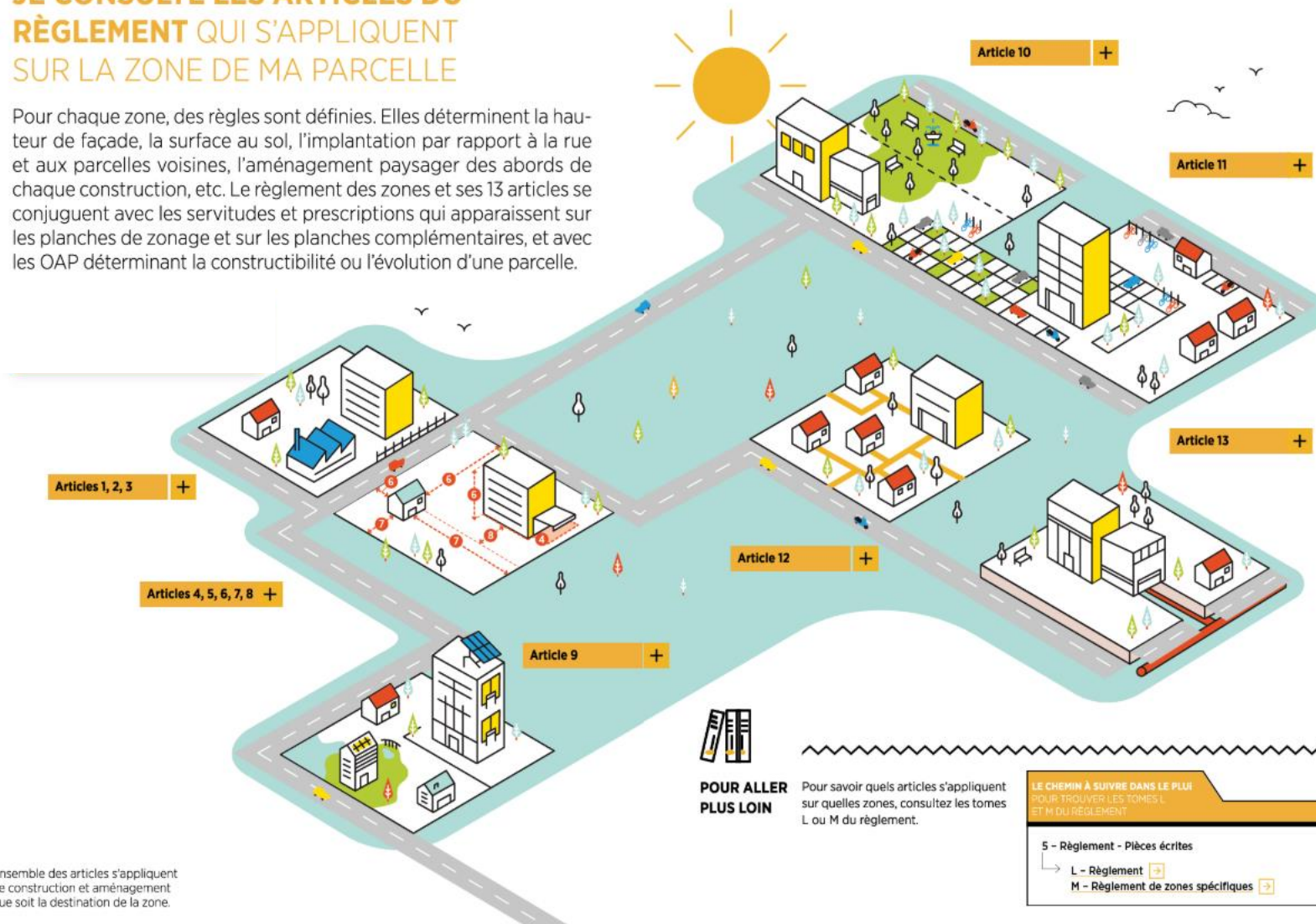
Elles rassemblent d'autres documents techniques, informatifs ou pédagogiques (plan de prévention des risques naturels ou technologiques, exploitation de carrières, sites classés, réseaux d'eau potable, liste des arbres protégés, etc.).



C JE CONSULTE LES ARTICLES DU RÈGLEMENT QUI S'APPLIQUENT SUR LA ZONE DE MA PARCELLE

Pour chaque zone, des règles sont définies. Elles déterminent la hauteur de façade, la surface au sol, l'implantation par rapport à la rue et aux parcelles voisines, l'aménagement paysager des abords de chaque construction, etc. Le règlement des zones et ses 13 articles se conjuguent avec les servitudes et prescriptions qui apparaissent sur les planches de zonage et sur les planches complémentaires, et avec les OAP déterminant la constructibilité ou l'évolution d'une parcelle.

20



N. B. L'ensemble des articles s'appliquent à chaque construction et aménagement quelle que soit la destination de la zone.

21



POUR ALLER PLUS LOIN

Pour savoir quels articles s'appliquent sur quelles zones, consultez les tomes L ou M du règlement.

LE CHEMIN À SUIVRE DANS LE PLUS POUR TROUVER LES TOMES L ET M DU RÈGLEMENT

5 - Règlement - Pièces écrites

→ L - Règlement

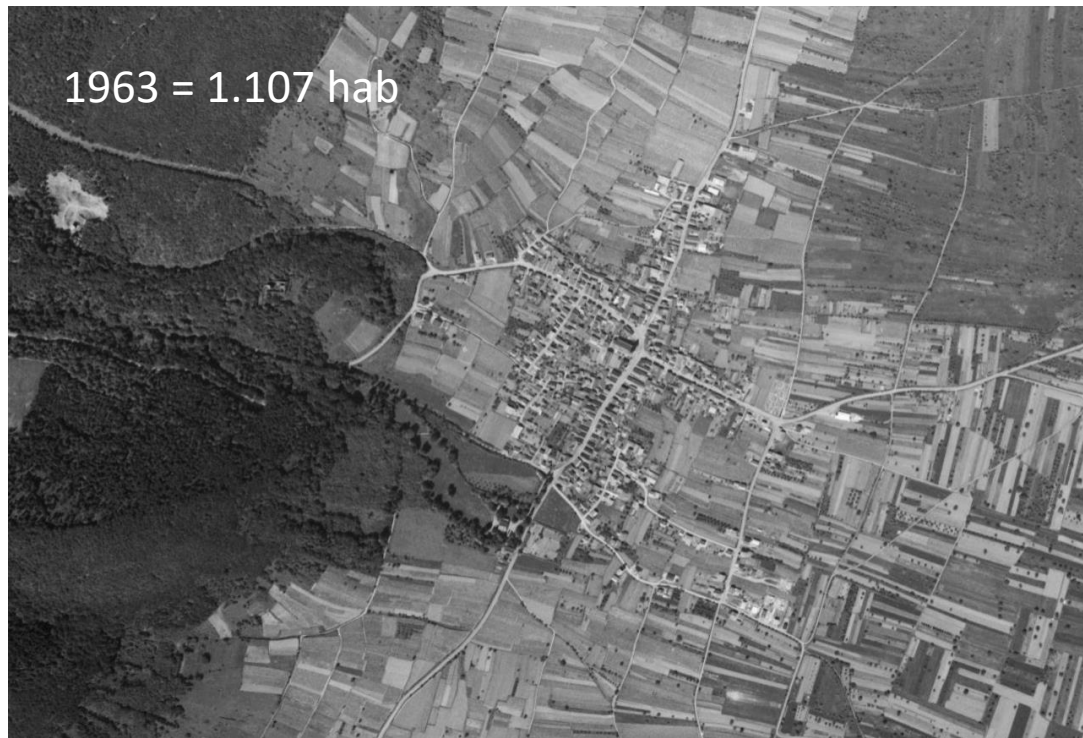
M - Règlement de zones spécifiques

LE PLU AUJOURD'HUI

- Approuvé par délibération du CM du 12 septembre 2017
- Modifié par délibération du CM du 10 mars 2020

3. Des thèmes de réflexion

Imaginons ensemble le Kintzheim de demain, voire d'après-demain



Une vidéo pour illustrer les enjeux de l'évolution
d'un territoire
et comment faire autrement ?

<https://www.youtube.com/watch?v=YMHtY2gf0jE&t=944s>

Quelques idées de thèmes

Ce que vous aimez / n'aimez pas à Kintzheim ?

Quel cadre de vie pour nos concitoyens et pour les futurs habitants ?

Comment allier qualité de vie, préservation du patrimoine et de l'environnement ?

A VOUS DE JOUER !



*A chacun son point de vue,
ses idées*



Notre prochaine réunion

Date et thème(s) à définir

Merci à vous tous pour votre
implication et votre attention