

Décision du Bureau

(Séance du 08/09/2025)

— Membres ayant voix délibérative : 16 — Absents/excusés : 08
— Présents/remplacés : 08 — Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis relatif au projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Kintzheim

Rapport présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président

RÉSUMÉ

Par courrier, réceptionné en date du 29 juillet 2025, l'adjointe au maire en charge de l'urbanisme de la commune de Kintzheim a notifié au PETR son projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU).

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Kintzheim.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-40 dudit code, l'adjointe au maire en charge de l'urbanisme de la commune de Kintzheim a notifié le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de sa commune au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, en tant que personne publique associée. Il est demandé au PETR de transmettre ses observations éventuelles afin de les joindre à l'enquête publique, qui se tiendra du 27 août au 15 septembre 2025.

Objets de la modification

Le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Kintzheim (1 691 habitants, INSEE 2022) porte sur les points suivants :

- Réajustements du règlement afin de corriger des règles qui, à l'usage, s'avèrent inadaptées par rapport aux objectifs poursuivis ou en raison de leur formulation :
 - Interdiction des constructions et installations à usage agricole ou forestier (hors existantes) dans le secteur UBa, en complément du secteur UBb.
 - Réduction de la pente minimale des toitures dans le secteur UBb (30° au lieu de 35°) et suppression de l'obligation de tuiles imitation terre cuite en zone UB.
 - Ajustements sur les annexes : modification des règles de pente, suppression de l'obligation de couverture en tuiles (zones UA, UB et 1AU) et suppression des toitures-terrasses pour les annexes en zones UB et 1AU.
 - Fixation des hauteurs maximales de clôtures : 1,80 m en zones UB et 1AU, 2,50 m en zones UL, A, et UX (si grillagées), sans distinction de matériaux.

- Révision des règles de stationnement, désormais adaptées aux spécificités des différentes zones, en remplacement d'une règle unique.

Quelques nouvelles règles sont également ajoutées :

- Définition d'un recul minimal pour les piscines vis-à-vis des limites séparatives (zones UA, UB et IAU), pour prévenir les nuisances de voisinage.
 - Encadrement des dérogations à la hauteur des constructions en limite séparative, limitées à la hauteur et à la longueur du bâtiment voisin (zone UJ).
 - Introduction d'une exigence de préservation de la topographie en cas de remblais ou terrassements en zone UL.
- **Réajustements du règlement afin de s'inscrire dans l'objectif de consommation économe de l'espace, en favorisant une utilisation rationnelle des zones urbaines ou d'urbanisation future, sans porter atteinte à leur qualité urbaine :**
 - Assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies en zones UA et UB, afin de mieux s'adapter à la configuration des parcelles existantes ; en zone A, réduction du recul minimal par rapport aux voies publiques de 10 à 5 mètres.
 - Suppression des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UX, et alignement des règles de la zone 1AU sur celles de la zone UB.
 - **Prise en compte d'une situation existante concernant l'existence de constructions et installations agricoles au nord de la RD 159 :** création d'un nouveau secteur Ad de 0,3 hectare, issu du déclassement partiel des zones A (778 m²) et N (883 m²), afin d'intégrer des constructions et installations agricoles existantes. Ce secteur interdit la création de logements, limite la hauteur des constructions à 7 mètres et impose des façades d'aspect mat, sans blanc pur.
 - **Suppression de 2 emplacements réservés devenus sans objet ou inadaptés :**
 - A6 (création d'un îlot fleuri à l'entrée du village) : la parcelle concernée ayant été acquise par la commune en 2019, l'aménagement pourra être réalisé sans maintien de l'emplacement réservé.
 - A10 (liaison piétonne de 2 m entre la salle des fêtes et le quartier du Kirchgass) : le tracé prévu traverse des terrains agricoles exploités, et sa réalisation pourra faire l'objet d'une négociation ultérieure sans figer son emplacement dans le PLU.
 - **Réorganisation générale du règlement dans un objectif de simplification et d'efficacité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme :**
 - Création de deux chapitres dans les dispositions générales pour clarifier le champ d'application du PLU et regrouper les règles communes à toutes les zones.
 - Suppression de nombreuses dispositions juridiquement inutiles, inadaptées ou redondantes (rappels de textes de loi, définitions sans portée locale, règles hors champ de compétence du PLU...).
 - Réécriture de plusieurs articles pour en améliorer la lisibilité et faciliter leur application par les usagers.
 - **Réajustement de l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Pruniers,** afin de faire évoluer les formes de construction : la possibilité de construire du « petit collectif » dans la partie nord-est du secteur est supprimée au profit d'un habitat individuel, y compris non groupé. Les documents graphiques et le texte de l'OAP n°3 sont modifiés en conséquence.

Analyse du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Kintzheim

De nombreux ajustements proposés dans le cadre de cette modification n°2 ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région, et ne relèvent pas directement des compétences du document. À ce titre, ces points ne font pas l'objet d'une analyse détaillée. Il s'agit notamment de la réorganisation générale du règlement, visant une meilleure lisibilité et efficacité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ; de la suppression de nombreuses dispositions juridiquement inutiles, redondantes ou inadaptées (rappels de textes législatifs, définitions non spécifiques, mentions historiques, etc.) ; des ajustements techniques portant sur les pentes de toiture, les règles applicables aux annexes ou les hauteurs de clôture.

Ces évolutions relèvent d'un travail de clarification et de simplification réglementaire, qui, tout en améliorant l'intelligibilité du PLU, ne modifient pas substantiellement ses orientations, ni ses impacts sur les dynamiques territoriales portées par le SCoT.

Certaines modifications apportées au règlement sont par ailleurs **pleinement cohérentes avec les orientations du SCoT**, notamment en matière de sobriété foncière et de rationalisation de l'espace urbanisé. À ce titre, elles méritent d'être soulignées positivement :

- Le réajustement des règles d'implantation des constructions dans les zones UA et UB, permettant une meilleure adaptation aux configurations réelles des parcelles, tout en maintenant un cadre urbain cohérent.
- La suppression des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UX, et l'harmonisation des règles de la zone 1AU avec celles de la zone UB, participent à une approche plus fonctionnelle et efficiente du développement urbain.
- La réduction du recul minimal en zone A, passé de 10 à 5 mètres, constitue une optimisation pertinente du foncier en zone agricole constructible.

Ces ajustements réglementaires s'inscrivent dans l'objectif de consommation économe de l'espace. Ils répondent ainsi directement aux objectifs du SCoT en matière de gestion durable du foncier et d'urbanisation maîtrisée.

En revanche, **certains points nécessitent des précisions ou appellent des réserves** quant à leur compatibilité avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région.

1. Création du secteur Ad au nord de la RD 159

Le dossier de modification indique que la création d'un nouveau secteur Ad d'environ 0,3 hectare, issu du déclassement partiel de zones agricoles et naturelles, vise à prendre en compte la présence d'installations agricoles existantes. Toutefois, le périmètre défini semble excéder l'emprise actuelle des bâtiments, ouvrant ainsi la possibilité à de nouveaux projets qui pourraient avoir un impact paysager en entrée de commune. Or, cette localisation appelle un traitement qualitatif, comme le rappelle le SCoT, qui insiste sur l'importance de soigner les entrées de villes. Le principe de protection durable des espaces agricoles étant par ailleurs clairement réaffirmé dans le SCoT, toute dérogation doit être strictement justifiée et encadrée. À ce stade, **l'analyse du besoin** apparaît incomplète. Le PETR invite donc la commune à apporter des explications complémentaires, afin de préciser les intentions concernant l'avenir du site.

2. Réajustement de l'OAP du secteur des Pruniers

La modification envisagée de l'OAP n°3 (secteur des Pruniers), qui supprime la possibilité de construire du petit collectif au profit d'un habitat exclusivement individuel, y compris non groupé, soulève plusieurs réserves. Elle s'écarte des objectifs du SCoT de Sélestat et sa Région en matière de **diversification de l'offre de logements**, lesquels prévoient pour Kintzheim une part minimale de 40 % de logements intermédiaires et/ou collectifs. Elle entre également en contradiction avec les orientations du PADD communal, qui visent à favoriser la mixité urbaine et sociale par une plus grande diversité des formes d'habitat.

Le secteur concerné, situé en frange urbaine, à proximité immédiate d'un quartier comprenant déjà du logement collectif bien intégré, présente pourtant des conditions favorables à l'accueil de constructions plus denses, avec des ouvertures visuelles contribuant à la qualité du cadre de vie des futurs habitants. Or, la nouvelle formulation retenue dans la légende de l'OAP « individuel et/ou individuel groupé » introduit une incertitude : le recours au terme « ou » ouvre la possibilité d'un développement exclusivement en habitat individuel pur, sans aucune garantie de mixité. Ce flou renforce le risque d'un développement exclusif et peu diversifié, centré uniquement sur l'habitat individuel, sans garantie de mixité.

Ce recul est d'autant plus préoccupant que les autres OAP du PLU n'offre pas de garanties permettant d'atteindre les objectifs de diversification à l'échelle communale. Dans le contexte actuel marqué par l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience et son objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, ainsi que par la révision en cours du SCoT, qui accorde une attention renforcée à la sobriété foncière et prévoit de faire évoluer la position de la commune dans l'armature urbaine renforçant ainsi les attentes envers celle-ci en termes de diversification de l'habitat, **cette évolution apparaît en décalage avec les enjeux du territoire**. Elle affaiblit la capacité de la commune à répondre aux besoins en logement tout en limitant l'optimisation de l'usage du foncier. À ce titre, **le PETR demande le retrait de ce point du projet de modification**.

II. DÉCISIONS

Il est demandé au Bureau Syndical,
Sur proposition du Président,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-40 et L. 132-9

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical »

VU le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Kintzheim

Considérant qu'il appartient au Bureau d'émettre un avis du PETR Sélestat Alsace Centrale sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Kintzheim en tant que personne publique associée à son élaboration

APPROUVE l'analyse du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Kintzheim présentée en rapport.

ÉMET un avis favorable sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Kintzheim, **sous réserve d'une prise en compte des observations formulées**, en particulier concernant la demande de retrait de l'évolution relative à l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Pruniers.

CHARGE M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

Mise en ligne le 11/09/2025

À SELESTAT, le 11 SEP. 2025

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d.le Directeur général des services
Philippe STEEGER



La présente décision, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.