

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de KRAUTWILLER

---

### *PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE*

## ***Préambule***

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L. 110-1 et L. 121-1 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme) répond aux éléments suivants :

Le Plan Local d'Urbanisme et notamment le PADD doit permettre d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs énoncés aux articles L. 110-1 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise : « L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. »

## *Les enjeux de développement*

Le paysage de la commune de KRAUTWILLER est fortement influencé par les contraintes naturelles et les infrastructures :

- La zone inondable de la Zorn fait l'objet d'un Plan de Prévention de Risques des Inondations et limite fortement le potentiel de développement du village ;
- Le tracé de l'autoroute A 4 engendre un couloir inconstructible ainsi que des zones d'expositions aux nuisances sonores ;
- La voie ferrée qui relie Strasbourg à Paris marque la limite Nord du ban communal ;
- Les exploitations agricoles pratiquant l'élevage sont dotées d'un périmètre de réciprocité agricole de 25 mètres.

Le secteur du moulin, le long des berges de La Zorn ne peut s'étendre, en revanche, des projets de réhabilitation pourraient se développer.

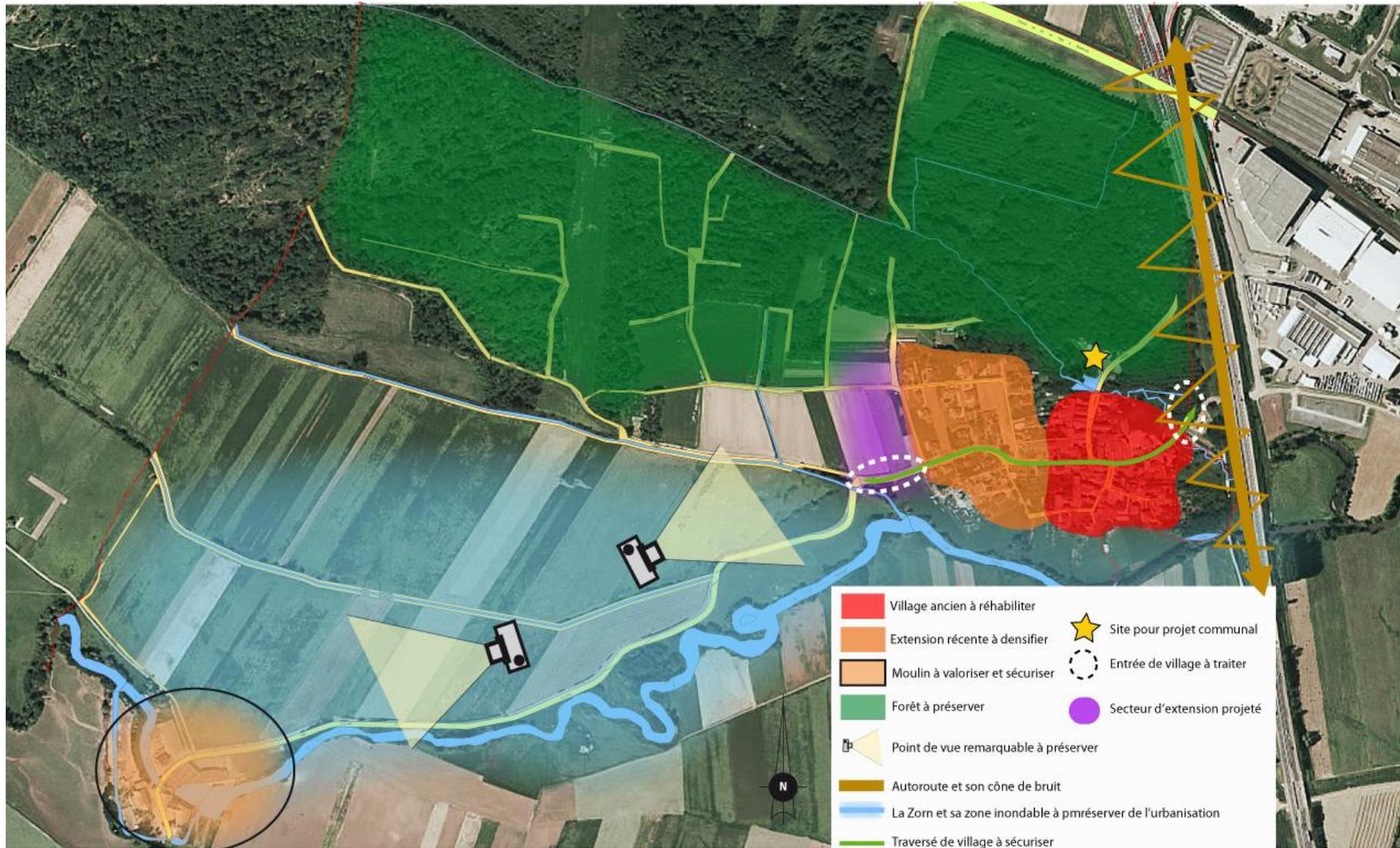
Le village de KRAUTWILLER est caractérisé par un bâti groupé doté d'un noyau ancien dense. Il représente un potentiel de renouvellement urbain important, notamment en termes de rénovation du bâti existant (granges à réhabiliter et maisons vides). Le secteur du bâti récent est moins dense et offre encore des possibilités de densification.

Du point de vue démographique, la croissance de la population existe mais pourrait s'accélérer avec l'augmentation de l'attractivité de la commune.

Les entrées du village font l'objet d'une étude d'aménagement de sécurité en vue de leur amélioration. Un travail d'intégration paysagère pourra être mené de front.

L'espace ouvert agricole est à préserver.

## Les enjeux de développement



## ***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable***

Ce projet d'Aménagement et de Développement Durable s'est élaboré autour de la réflexion des élus sur la problématique suivante :

**Gérer et réfléchir à notre village aujourd'hui, pour mieux y vivre demain.**

Quatre objectifs principaux sont ressortis de cette réflexion et de l'analyse des enjeux :

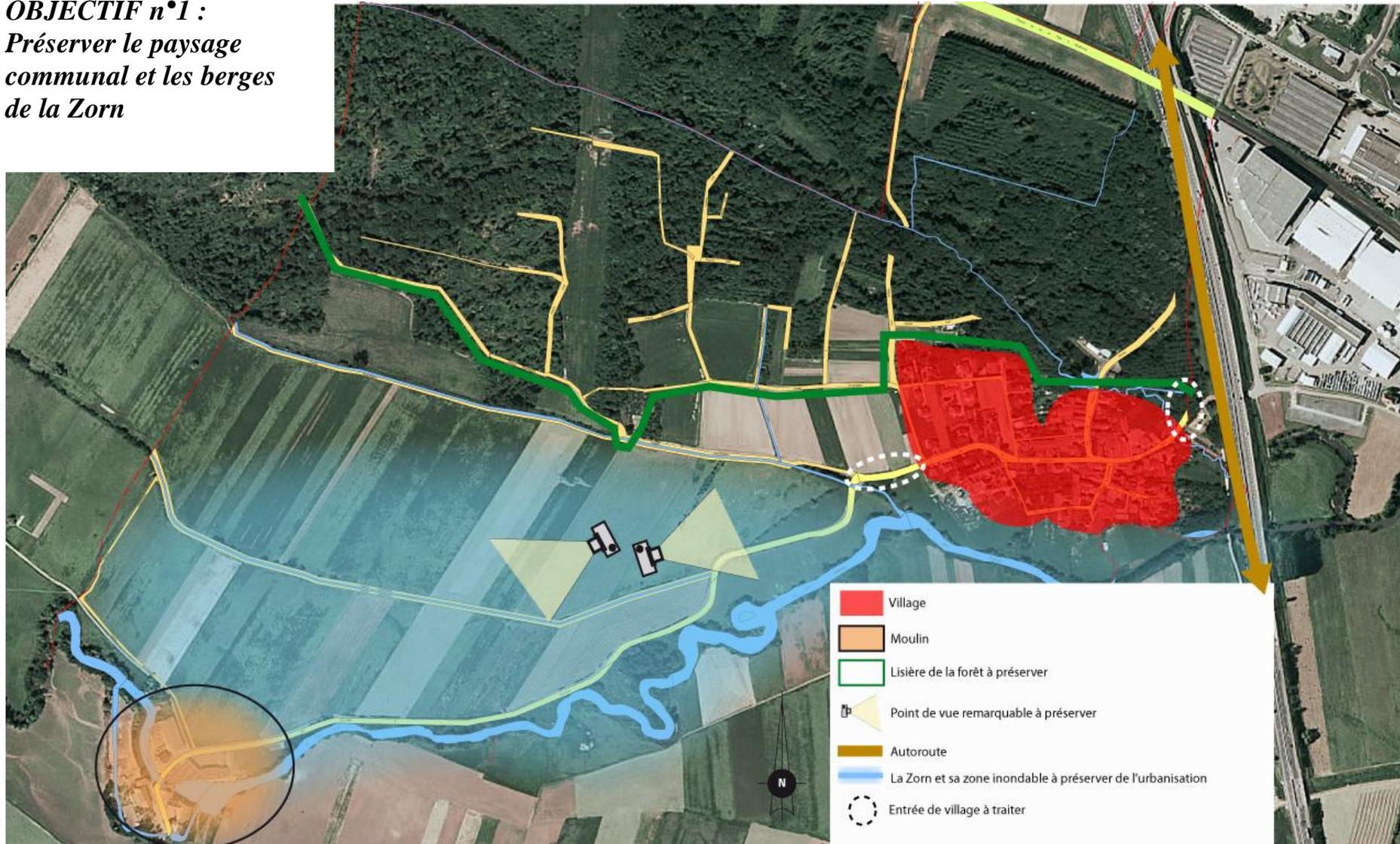
**Premier objectif :** Préserver le paysage communal et les berges de la Zorn

**Deuxième objectif :** Valoriser le secteur du Moulin des Moines

**Troisième objectif :** Faire fructifier le potentiel de développement urbain du village

**Quatrième objectif :** Améliorer et développer les équipements et les services

**OBJECTIF n°1 :**  
*Préserver le paysage  
 communal et les berges  
 de la Zorn*



### **Explications :**

La commune de KRAUTWILLER est dotée d'un patrimoine naturel de qualité : les espaces forestiers, la Zorn et les prairies qui se placent le long du cours d'eau offrent une diversité paysagère et écologique riche. Les espaces naturels jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique des milieux à l'échelle communale et intercommunale.

Le Plan de Prévention de Risques des Inondations de la Zorn définit les zones exposées aux inondations et leur degré d'exposition.

L'espace agricole devra également être préservé et valorisé grâce au maintien et à l'évolution d'une activité agricole sur les espaces ouverts.

L'entrée Ouest et l'entrée Est de KRAUTWILLER sont les portes du village et marquent fortement le paysage. Une réflexion plus précise sur ces secteurs devra permettre leur valorisation et la création d'une progressivité entre l'espace agricole ouvert et l'espace bâti, en respect avec le règlement du PPRI de la Zorn.

Une étude de sécurité des entrées d'agglomération est programmée par la Communauté de Communes du Pays de Brumath.

### **Orientations :**

La commune souhaite :

- Respecter la zone inondable et la préserver de toute urbanisation
- Veiller au maintien des prairies et favoriser le maintien des surfaces perméables en zone inondable
- Préserver les espaces forestiers existants et maintenir la lisière forestière
- Soutenir l'étude de sécurité et paysagère réalisée au sein de la Communauté de Communes sur les entrées de ville et réaliser ensuite des aménagements adaptés.
- Favoriser le maintien de l'activité agricole dans la commune.

### **Conséquences sur le PLU :**

Dans les documents du PLU :

- Une zone N inondable sera créée pour la zone inondable non bâtie
- Une zone U inondable sera créée pour la zone bâtie existante et exposée au risque d'inondation. Ces deux zones feront l'objet d'un règlement adapté aux prescriptions du PPRI.
- Une zone A – agricole sera créée pour permettre le maintien et l'évolution des pratiques agricoles.
- Une zone N spécifique à l'espace forestier sera créée.
- Le règlement de la zone urbaine autorisera les aménagements paysagers et de sécurité.
- Le règlement de la zone urbaine interdira le stockage de matériel à ciel ouvert.

**OBJECTIF n°2 : Valoriser le secteur du Moulin des Moines**



**Explications :**

Le moulin, encore en activité aujourd'hui, est situé à l'extrémité Sud-Ouest du ban communal, il se place sur la Zorn et est bordé par un petit canal de dérivation. Le site se compose de l'ancien bâtiment : construction traditionnelle à pans de bois et de grande taille de la fin du 19e s. Des silos à grains lui font face de l'autre côté de la RD 25. Cet axe est d'ailleurs fortement fréquenté.

Les activités du moulin créent quasiment les seuls emplois dans la commune et les espaces de vente directe sont les seuls commerces du village. La répartition des bâtiments de part et d'autre de la route et, de plus, dans un virage, rend ce secteur dangereux.

**Orientations :**

Aussi, la commune souhaite :

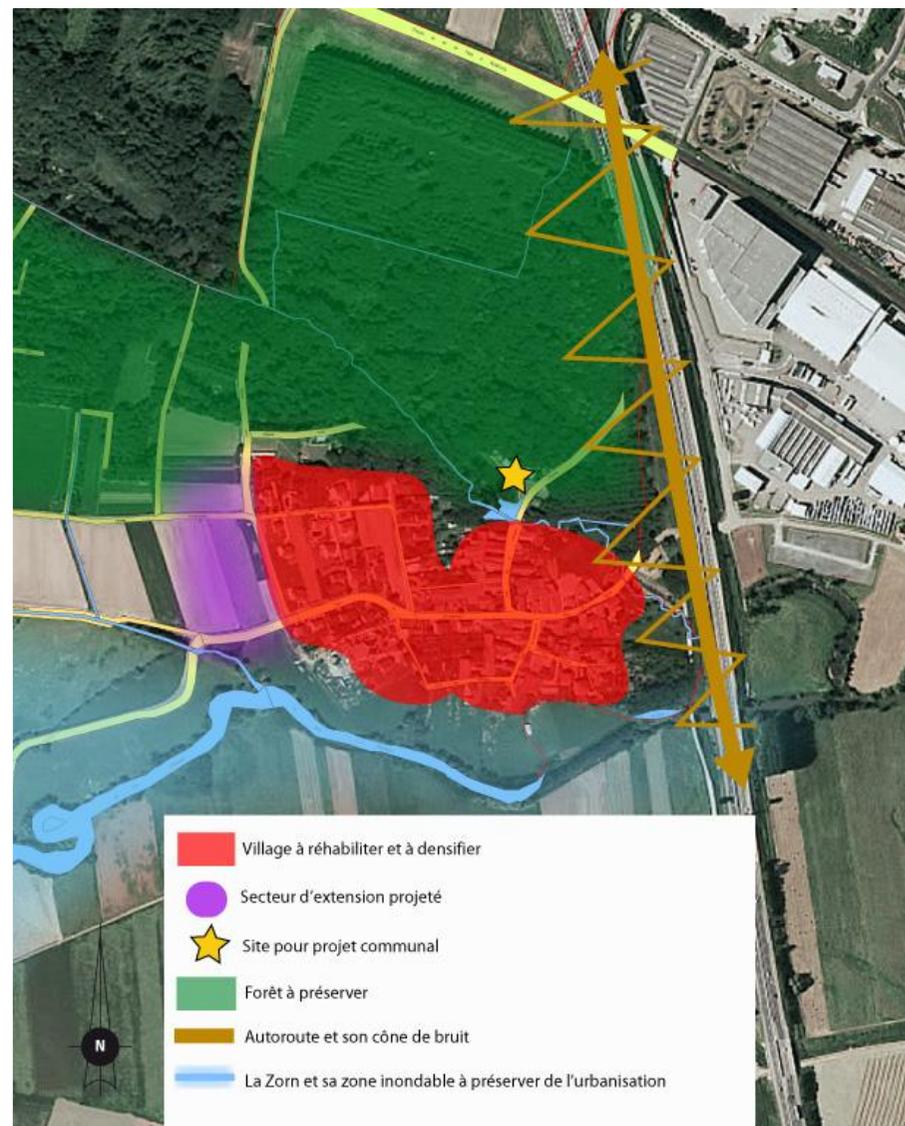
- Envisager une meilleure signalisation du virage sur la route et des installations obligeant les véhicules à une plus grande prudence.
- Autoriser la réhabilitation des bâtiments existants pour maintenir le bâtiment principal (maison traditionnelle).
- Faire respecter les dispositions du PPRI de la Zorn pour les nouvelles constructions.
- Encourager le maintien de la qualité paysagère du secteur en valorisant l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.

**Conséquences sur le PLU :**

Le secteur du Moulin fera l'objet d'un zonage spécifique et d'un règlement adapté :

- Permettre des constructions nouvelles sous conditions
- Autoriser la réhabilitation du bâti existant
- Autoriser les équipements de sécurité routière
- Autoriser la démolition des bâtiments délabrés et permettre la reconstruction sur une emprise identique
- Le règlement devra respecter les prescriptions du PPRI en matière de construction sur le site du moulin.

**OBJECTIF n°3 : Faire fructifier  
le potentiel de développement  
urbain du village**



**Explications :**

Le centre ancien est aujourd'hui occupé par une population plus âgée que les habitants de la partie Ouest du village. Certaines constructions sont vides et des dépendances agricoles ne sont plus utilisées et pourraient faire l'objet d'une réhabilitation.

L'extension récente dans la moitié Ouest offre encore des possibilités de constructions nouvelles.

Un projet de lotissement d'habitation existe à l'Ouest du village. Ce projet prévoit une modification de l'entrée d'agglomération et engendrerait une augmentation importante de la population.

L'attractivité de la commune va augmenter dans les années à venir, en lien avec la rareté du foncier sur les communes alentour et en corrélation directe avec les possibilités de constructions nouvelles dans la commune.

La commune devra cependant veiller à ce que les extensions urbaines ne se fassent pas au détriment du maintien de la population en centre-village.

**Orientations :**

La commune souhaite :

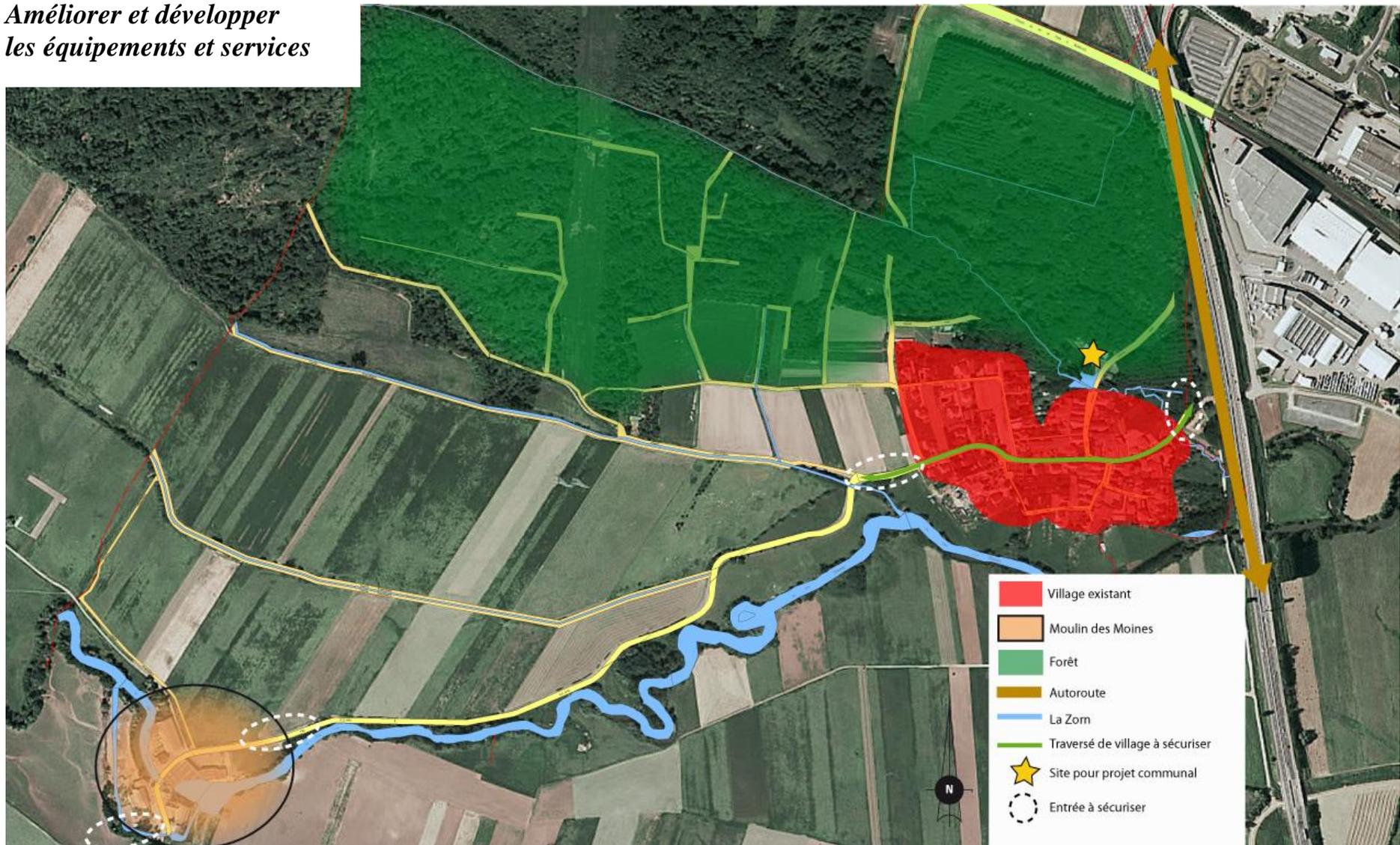
- Valoriser le bâti ancien et favoriser la rénovation des bâtiments
- Maintenir la population dans le centre du village
- Favoriser le comblement des dents creuses
- Encourager les changements d'affectation des anciennes dépendances agricoles
- Permettre la réalisation d'un projet d'extension urbaine tout en évitant une explosion démographique incontrôlable et qui serait ingérable pour la commune.

**Conséquences sur le PLU :**

Le PLU devra prévoir :

- Une zone U spécifique au secteur ancien pour permettre la réhabilitation du bâti ancien et les changements d'affectation des bâtiments.
- Une zone U spécifique aux bâtiments exposés au risque d'inondation.
- Une zone U plus adaptée au secteur de bâtiment moins dense où les dents creuses pourront être comblées par une implantation ponctuelle de nouvelles constructions.
- Une zone AU (composé de deux sous-secteurs) sera créée dans un premier temps pour permettre une extension urbaine
- Une zone 2AU sera créée en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur mais à plus long terme.

**OBJECTIF n°4 :**  
*Améliorer et développer  
 les équipements et services*



**Explications :**

La commune souhaite développer son attractivité et pouvoir accueillir une population supplémentaire dans les meilleures conditions. L'augmentation de la population devra cependant être maîtrisée et ne pas exposer la commune à des difficultés de gestion, en termes d'équipements et d'infrastructures.

La commune est intégrée au SCOT de la Région de Strasbourg et respectera les objectifs de développement fixés par ce document de planification supra-communal.

La route de WINGERSHEIM, qui traverse le village n'est pas dotée de trottoir sur l'ensemble de son tracé, ce qui pose problème quant à la sécurité des usagers.

Le site de l'étang communal offre un potentiel de développement intéressant pour la commune.

La commune, à l'exception de la mairie, ne dispose d'aucun équipement permettant d'accueillir du public ou d'organiser des événements.

**Orientations :**

La commune souhaite :

- Créer une salle communale sur le site de l'étang
- Sécuriser la traversée du village en ralentissant les véhicules
- Créer des trottoirs au moins sur un côté de la route de Wingersheim pour sécuriser le déplacement des piétons
- Permettre aux habitants de se rencontrer et d'utiliser la future salle communale

**Conséquences sur le PLU :**

Le PLU devra prévoir :

- Des emplacements réservés qui permettront de faciliter l'acquisition des terrains nécessaires à la sécurisation de la rue principale
- Un zonage spécifique pour le site de l'étang de pêche et le règlement autorisera la création de la salle communale.
- Selon les besoins, des emplacements réservés pourront être indiqués au plan de zonage pour permettre les aménagements des entrées de village.