

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN  
- COMMUNE DE KRIEGSHEIM -



# PLAN LOCAL D'URBANISME

-----

## 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



ATIP  
Agence Territoriale  
d'Ingénierie Publique



CAH  
Communauté d'Agglomération  
de HAGUENAU

DOCUMENT DE TRAVAIL – *Version janvier 2019*  
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC : 24/01/2019

Rappel de la législation en vigueur :

### **Le PADD**

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il fait partie des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.

Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement écrit, et des orientations d'aménagement et de programmation.

### **Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE)**

La nouvelle rédaction de l'article L151-5 du code de l'urbanisme issue de la loi Engagement Nationale pour l'Environnement dite « loi Grenelle 2 » prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

**Définisse** Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

**Arrête** Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

**Fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A partir des constats et enjeux tirés du diagnostic territorial, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de quatre grandes orientations :

**UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ**

**LA PRÉSERVATION DE L'IDENTITE VILLAGEOISE DE KRIEGSHEIM**

**LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**

**LA PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

## **ORIENTATION 1 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ**

L'accélération du rythme de construction au cours des dernières années dans l'ensemble de la deuxième couronne de l'agglomération strasbourgeoise provoque une certaine tension du marché.

La commune souhaite maîtriser son développement urbain tout en maintenant la dynamique démographique amorcée depuis la dernière décennie, témoin de l'attractivité de KRIEGSHEIM.

Elle souhaite continuer à répondre à l'attente des familles qui désirent venir y vivre et également être en mesure d'offrir aux populations une solution de logement adaptée à leurs besoins.

Il apparaît donc nécessaire de limiter les extensions de l'urbanisation en s'engageant sur plusieurs orientations :

### **Organiser le développement du village en respectant ses caractéristiques rurales**

Le développement urbain doit rester à l'échelle communale, respecter ses caractéristiques rurales et tenir compte des capacités résiduelles des équipements. Il s'agit d'éviter de trop grands déséquilibres entre l'offre et la demande d'équipements afin d'induire un développement harmonieux du village.

#### Ambitionner une croissance démographique mesurée

La municipalité a pour volonté de développer le village en conservant un tissu urbain compact et en maintenant un rythme de construction mesuré.

Les différentes zones d'extension seront donc localisées et dimensionnées afin « d'étoffer » la structure urbaine.

Il sera privilégié un renouvellement urbain en encourageant la transformation des constructions (pour la plupart à vocation agricole) en bâtiments à usage d'habitation et la mobilisation des dents creuses en préservant la typologie du tissu bâti.

**Comparativement à la période 2002-2015, la commune de KRIEGSHEIM se fixe un objectif de réduction de 25% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.**

#### Intégrer les nouveaux quartiers

Les voies des futurs quartiers seront réalisées dans le cadre d'opérations d'habitat. Leurs caractéristiques seront définies dans le cadre du PLU pour s'assurer de

leur qualité et leur cohérence avec les aménagements et fonctionnements actuels. Afin de limiter le trafic dans le centre du village et d'assurer une bonne accroche au village existant, les nouveaux quartiers seront traversés par une voie de desserte faisant également office de voie de bouclage et complétant le maillage des rues. A défaut d'y parvenir pour cause technique, des aménagements particuliers devront favoriser une connexion sécurisée aux quartiers voisins (venelle piétonne, placette de retournement si voie en impasse, etc.)

Les nouveaux quartiers seront aussi localisés là où la structuration est possible et aisée : existence de chemins permettant de servir de support aux futures voies internes, desserte potentielle par les réseaux divers, etc.

### **Anticiper les potentialités d'extension à très long terme**

Avoir une vision de développement de la commune à très long terme permet d'identifier les secteurs susceptibles d'accueillir les extensions dans un avenir lointain et de préserver ces secteurs de toute construction. Cette identification permet également de réfléchir sur les conditions d'accès nécessaires à leur desserte. L'ouverture de ces zones sera réalisée par le biais d'une révision simplifiée du PLU (ou toute procédure équivalente), le moment venu.

Les secteurs intéressés seront prioritairement les suivants :

1. Lieudit MITTELANWAND au Nord-Ouest
2. Lieudit ROTTELSHEIMER TAL au Sud-Ouest
3. Lieudit KIRCHHOEFFEL au Nord



## **Conserver la vitalité démographique**

Avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages, la commune souhaite une diversification de l'offre de logements pour répondre, entre autre, aux besoins et possibilités économiques des jeunes ménages et permettre un parcours résidentiel au sein du village.

Plusieurs orientations seront développées conjointement pour mettre œuvre ces objectifs :

- Un dimensionnement des zones d'extension en rapport avec les objectifs de croissance démographique
- Une possibilité offerte de réinvestir les bâtiments existants dans le centre ancien, en logements.
- Un encouragement à la création de logements locatifs ou en accession adaptée (primo-accédants) au budget d'une population jeune (jeunes ménages avec enfants par exemple), des personnes vivant seules, ainsi que des personnes âgées nécessitant un logement plus adapté à leur âge ou handicap. Dans ce cadre, des constructions d'immeubles collectifs de 4 à 6 logements ou la réalisation d'habitats intermédiaires sont souhaités.

## **Favoriser l'installation de commerces et d'activités**

KRIEGSHEIM dispose de nombreux commerces de proximité qui contribuent à la qualité de vie dans le village. Les élus veulent permettre le développement des activités existantes et offrir la possibilité à tout porteur de projet de pouvoir s'installer, dans le respect des occupations voisines.

Le pôle d'attractivité pour l'emploi étant la ville de Haguenau, la Communauté Urbaine de Strasbourg, et la Ville de Brumath. La Plate-forme Départementale d'Activités de la Région de Brumath, en cours de réalisation, développera 120 ha de surfaces destinées à l'accueil d'entreprises industrielles et logistiques, créant à proximité 1 500 à 2 000 emplois, qui contribueront à l'attractivité du village et profiteront aux populations actives de KRIEGSHEIM.

## **Accompagner le développement des communications numériques**

Dans la mesure du possible et du raisonnable, la commune cherchera à améliorer le développement de l'accès aux technologies numériques de qualité en s'appuyant sur les politiques régionales et départementales au travers des schémas d'aménagement numériques.

## **ORIENTATION 2 : LA PRÉSERVATION DE L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE KRIEGSHEIM**

KRIEGSHEIM offre un cadre de vie agréable associé à une silhouette urbaine et paysagère qui confère au village une identité propre.

### **Respecter le cadre bâti**

KRIEGSHEIM présente une richesse patrimoniale d'intérêt : densité du bâti, présence de plusieurs maisons à pans de bois et de grands bâtiments de fermes, mitoyenneté des constructions, etc. Ce sont autant d'éléments qui caractérisent l'identité du village.

#### Réglementer l'aspect extérieur des constructions (volumes, hauteur, superficie de parcelle, implantation,...)

Le règlement veillera à préserver la typologie bâtie existante et assurer une bonne intégration architecturale des constructions et des futurs quartiers (via le traitement des volumes, hauteurs, superficies de parcelles, implantations, etc.).

#### Protéger le patrimoine urbain

La partie ancienne du village recèle un patrimoine architectural qui participe symboliquement à l'identité de KRIEGSHEIM.

C'est pourquoi la municipalité entend préserver les bâtiments et éléments patrimoniaux remarquables en encadrant les opérations susceptibles de compromettre leur intégrité (inventaire, permis de démolir, ERP, droit de préemption urbain pour l'acquisition foncière, régime déclaratif des clôtures, etc.)

Plusieurs calvaires et croix de chemin font partis du patrimoine de la commune et doivent d'être protégées.

#### Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles existants

Le centre ancien est composé de nombreuses cours de ferme. La composition bâtie de ces cours forment pour la plupart des ensembles bâtis cohérents (brique ou colombage, couverture en tuiles), à l'exception de construction plus récentes en structure métalliques (bardage tôle en façade et toiture). Les constructions, hors habitation implantée à l'alignement de la rue, entourent la cour et ont (ou ont eu par

le passé) une vocation agricole (grange, étable, hangar...) et présentent des volumes et des hauteurs d'étages qui permettent d'envisager la transformation de ces bâtiments en logements.

La transformation de ces constructions permettra d'une part de valoriser un patrimoine mal utilisé, tout en gardant la composition originelle des corps de ferme, et d'autre part d'économiser du foncier en réduisant les besoins en zones d'extensions à vocation d'habitat.

## **Maintenir et améliorer le niveau d'équipement**

### Renforcer les équipements scolaires et sportifs

Accompagner le développement du groupe scolaire en réservant des terrains pour permettre la réalisation d'équipements en lien avec cette activité.

### Permettre la création d'une aire de jeu

Localiser l'aire de jeu à proximité de l'école et des équipements sportifs, à la limite intercommunale KRIEGSHEIM – ROTTELSHEIM.



## **ORIENTATION 3 : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**

Les vastes étendues de terres cultivées associées à l'arboriculture constituent l'identité paysagère de KRIEGSHEIM.

### **Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques**

#### Protéger les éléments arborés

En l'absence quasi-totale de boisement, l'arbre se rencontre dans la commune sous la forme de bosquets, d'individus isolés, de vergers ou d'alignements le long des routes, chemins et ruisseaux (ripisylve). Certains de ces éléments arborés sont importants à préserver.

#### Maintenir des espaces verts à l'intérieur du tissu bâti

Les espaces verts identifiés à l'intérieur du village offrent un espace de respiration aux habitants et contribuent à la qualité de vie. Ces espaces d'intérêt sont à préserver de toute construction.

### **Réduire les impacts paysagers**

#### Maintenir une urbanisation groupée

A l'exception des zones agricoles constructibles, l'urbanisation reste concentrée au cœur du village. La forme d'ensemble du village, à savoir cet étirement caractéristique Est-Ouest, sera maintenue, sans être accentuée. Aussi la commune a-t-elle souhaité limiter l'étalement urbain et développer des zones de développement en connexion avec les quartiers existants.

#### Atténuer l'impact paysager de l'urbanisation

La RD 263 est un axe structurant de la commune, reliant Brumath à Haguenau. Elle constitue ainsi une voie d'accès importante vers le village ; aussi, la plupart des zones agricoles constructibles seront tenues éloignées de cet axe pour limiter les risques de sécurité routière et préserver les cônes de vue. En outre, la réglementation des futures constructions veillera à optimiser leur insertion dans le site (hauteur, aspect extérieur, profondeur constructible...).

## **Limiter l'espace agricole constructible**

### Réduire le mitage agricole

Afin d'éviter une dispersion des constructions agricoles, la municipalité a choisi de délimiter des secteurs agricoles constructibles.

La localisation et le dimensionnement de ces secteurs sont faits dans le respect des paysages, en concertation avec les professionnels agricoles.

## **Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre**

### Favoriser des modes de déplacement alternatifs

La commune souhaite s'engager dans une dynamique d'économie du foncier à vocation d'habitat en limitant l'étalement urbain et en comblant les dents creuses. Moins de voiries créées, donc moins de déplacements d'un endroit du village ou déplacements à pied ou en vélo. Dans cette perspective, les emprises permettant la réalisation d'une bande cyclable sur la RD263 seront préservées.

La ligne routière 320 du Conseil Régional Grand Est dessert la commune en 2 points d'arrêt (1 par sens de circulation) sur la RD263 : celle-ci dessert les gares de Haguenau et de Brumath. Cette ligne offre une alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

Le ramassage scolaire est également assuré par la Région avec un arrêt au carrefour des RD 263/RD 176 : ce ramassage évite les déplacements en véhicule personnel pour déposer les collégiens à leur établissement.

### Encourager le développement des énergies renouvelables

Les règles du PLU seront rédigées de manière à permettre l'utilisation de dispositifs permettant la production des énergies renouvelables (aérothermie, panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) tout en préservant le patrimoine.

## **Prendre en compte les risques naturels**

### Atténuer les risques de coulées d'eaux boueuses

La commune de KRIEGSHEIM souhaite mettre en œuvre des mesures de protection des biens contre ces éléments sur la base des études menées par le bureau d'étude BEREST et le SIVU pour le compte de la Communauté de Communes de la Région de Brumath/le Conseil Départemental du Bas-Rhin/la Chambre d'Agriculture.

Des ouvrages hydrauliques, à proximité des zones sensibles, seront envisagés afin de stocker les eaux boueuses.

## **ORIENTATION 4 : LA PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

La surface cultivée couvre plus de 87,5 % du territoire alors que les surfaces boisées occupent 3 % du ban communal.

Les paysages sont donc très fortement marqués par l'agriculture et l'arboriculture, activités liées au terroir qui constituent l'image de marque de la commune.

### **Assurer la viabilité des exploitations agricoles face à la concurrence de l'urbanisation**

#### Permettre leur développement *in-situ* ou aux abords du village

- Les activités agricoles à KRIEGSHEIM pourront continuer à se développer soit :
- Au sein de la partie urbanisée, à proximité des bâtiments existants si l'espace est disponible, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances substantielles pour les constructions voisines ;
  - En dehors du village dans l'un des secteurs agricoles constructibles délimités.

#### Anticiper les nuisances et prendre en compte les risques sanitaires

Pour limiter les conflits de voisinage, les secteurs agricoles constructibles seront définis de façon à ce que les bâtiments agricoles ne s'érigent pas à proximité immédiate des habitations et des secteurs susceptibles d'accueillir des extensions futures ; ceci afin d'anticiper les périmètres de réciprocité entre les établissements agricoles et l'habitat des tiers.

Les établissements devant se conformer à des réglementations sanitaires spécifiques (RSD, ICPE) pourront ainsi se développer dans l'intérêt du monde agricole, des habitants et des projets communaux.

### **Préserver la qualité agronomique des terres**

Hormis les terrains des secteurs délimités comme constructibles, l'ensemble du territoire agricole sera protégé de toute construction

## **Arborescence du PADD**

### **1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE**

- 1.1. Organiser le développement du village en respectant ses caractéristiques rurales
  - 1.1.1. *Ambitionner une croissance démographique mesurée*
  - 1.1.2. *Intégrer les nouveaux quartiers*
- 1.2. Anticiper les potentialités d'extension à très long terme
- 1.3. Conserver la vitalité démographique
- 1.4. Favoriser l'installation de commerces et d'activités
- 1.5. Accompagner le développement des communications numériques

### **2. LA PRESERVATION DE L'IDENTITE VILLAGEOISE DE KRIEGSHEIM**

- 2.1. Respecter le cadre bâti
  - 2.1.1. *Réglementer l'aspect extérieur des constructions*
  - 2.1.2. *Protéger le patrimoine urbain*
  - 2.1.3. *Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles existants*
- 2.2. Maintenir et améliorer le niveau d'équipement
  - 2.2.1. *Renforcer les équipements scolaires et sportifs*
  - 2.2.2. *Permettre la création d'une aire de jeu*

### **3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**

- 3.1. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques
  - 3.1.1. *Protéger les éléments arborés*
  - 3.1.2. *Maintenir des espaces verts à l'intérieur du tissu bâti*
- 3.2. Réduire les impacts paysagers
  - 3.2.1. *Maintenir une urbanisation groupée*
  - 3.2.2. *Atténuer l'impact paysager de l'urbanisation*
- 3.3. Limiter l'espace agricole constructible
  - 3.3.1. *Réduire le mitage agricole*
- 3.4. Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
  - 3.4.1. *Favoriser des modes de déplacement alternatifs*
  - 3.4.2. *Encourager le développement des énergies renouvelables*
- 3.5. Prendre en compte les risques naturels
  - 3.5.1. *Atténuer les risques de coulées d'eaux boueuses*

### **4. LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

- 4.1. Assurer la viabilité des exploitations agricoles face à la concurrence de l'urbanisation
  - 4.1.1. *Permettre leur développement in-situ ou aux abords du village*
  - 4.1.2. *Anticiper les nuisances et prendre en compte les risques sanitaires*
- 4.2. Préserver la qualité agronomique des terres