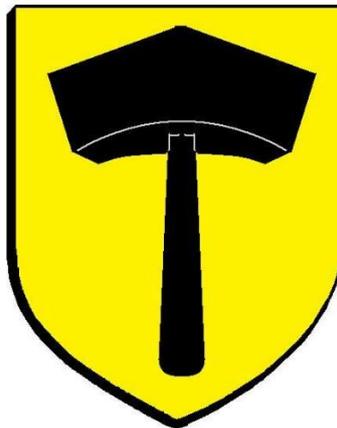




REGION GRAND EST  
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN  
COMMUNE DE KOGENHEIM



ENQUÊTE PUBLIQUE  
COMMUNE DE KOGENHEIM  
DU 11 SEPTEMBRE 2024 AU 10 OCTOBRE 2024

## **PARTIE 1**

Arrêté Municipal du 19 juillet 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du P.L.U. et la délimitation du périmètre des abords de l'église Saint-Léger.

La commissaire enquêtrice  
Nicole MILANI

# ENQUETE PUBLIQUE

---

## Table des matières

PARTIE N° 1 .....	3
1. GENERALITES.....	3
1.1. Préambule :.....	3
1.2. Objets et enjeux de l'enquête :.....	4
1.3. Cadre Juridique et réglementaire .....	5
1.4. Composition du dossier d'enquête :.....	6
1.5. Analyse du dossier soumis à l'enquête :.....	7
1.6. Situation géographique et description des lieux : .....	11
1.7. Nature et caractéristiques du projet : .....	17
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	17
2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice :.....	17
2.2 Modalités de l'enquête :.....	18
2.3 Information du public ; .....	18
2.4 Climat de l'enquête :.....	19
2.5 Clôture de l'enquête .....	19
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	19
3.1 Analyse comptable.....	19
3.2 Synthèse des observations et réponses du Maître d'ouvrage.....	20
PARTIE N° 2 .....	28
4. LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.....	28
4.1 Présentation et conclusions motivées sur la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique.....	28
4.2 Présentation et conclusions partielles dans le cadre de l'élaboration du PLU.....	29
4.3 Conclusions partielles sur le PLU .....	32
4.3.1 Conclusion relative à l'étude du dossier et du projet.....	32
4.3.2 Conclusion relative aux avis des PPA et de la MRAe .....	34
4.3.3 Analyse et conclusions sur les observations.....	34
4.3.4 Conclusion relative à la réponse au procès-verbal de synthèse.....	39
4.4 Conclusion générale sur le PLU.....	39
4.5 Avis sur les deux objets de l'enquête unique : .....	43
4.5.1 L'avis sur la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique .....	43
4.5.2 L'avis sur l'élaboration du PLU.....	43
PARTIE N° 3 – ANNEXES .....	45

## PARTIE N° 1

### 1. GENERALITES

#### 1.1. Préambule :

Le présent rapport d'enquête publique est établi dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Kogenheim et de la délimitation du périmètre des abords de l'église Saint-Léger. Il s'agit par conséquent d'une enquête unique prévue par le législateur conformément au code de l'environnement : articles L123-6 et R. 123-7.

Dans le cadre d'une enquête publique **unique** il convient d'établir **un seul rapport mais des conclusions et des avis distincts pour chaque objet de l'enquête.**

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement de celle-ci et de l'examen des observations correspondantes.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg sur la liste d'aptitude du département du Bas-Rhin. Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité. Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de rédiger ses conclusions motivées pour donner son avis personnel, donc subjectif.

Une annexe jointe au rapport d'enquête, comprend les justificatifs nécessaires relatifs à la procédure du déroulement de l'enquête. Cette annexe fait partie intégrante du présent rapport (Partie n° 3).

Les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur qui font réglementairement l'objet d'un document séparé, constituent l'objet de la Partie n° 2 : « *Conclusions motivées et avis* ».

Les différentes phases de l'élaboration du projet :

La commune de Kogenheim a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) le 23 juin 2022. Elle n'est plus couverte par son document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, date de la caducité de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et se retrouve sous le régime du RNU (règlement national d'urbanisme).

Le projet d'élaboration du PLU de Kogenheim a été arrêté en date du 29 janvier 2024. Lors de cette même réunion le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation, a validé le projet de délimitations des abords de l'église St-Léger (PDA) proposé par l'architecte des bâtiments de France et a opté pour une enquête unique portant à la fois sur le projet de PDA et sur le projet de PLU.

En date du 19 juillet 2024 le maire de Kogenheim a pris un arrêté municipal portant sur l'organisation de l'enquête publique unique

Concertations, débats publics, réunions.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue de juin 2022 à janvier 2024 a été organisée tout au long du processus de l'élaboration du PLU. Le conseil municipal a prescrit la mise en place de plusieurs modalités de concertation dans la délibération de prescription du PLU ;

- La mise à disposition du public des études, du projet et d'un registre de concertation
- Une information régulière sur l'avancement de la procédure dans le bulletin communal et sur le site de la commune
- Réunions publiques, concertation avec le monde agricole, collaboration avec le CC d'Erstein.
- Consultation du dossier sur le site internet de la commune et mise à disposition d'une adresse mail pour les observations par courriel.

Le conseil municipal de Kogenheim a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU dans la délibération du 249 janvier 2024 : Les réunions publiques ont accueilli une quarantaine de personnes. Le conseil estime la participation satisfaisante et les supports d'information variés et suffisants. 21 observations écrites du public ont été recueillies et la municipalité y a apporté des réponses commentées. La majorité des demandes concernait la constructibilité de terrains. Le bilan de la concertation ainsi que la délibération arrêtant le bilan de concertation sont présents dans le dossier déposé à l'enquête.

Identification du maître d'ouvrage.

L'autorité responsable du projet de l'élaboration du PLU et de la délimitation du périmètre des abords de l'église Saint-Léger est la commune de Kogenheim représentée par son Maire M. Guillaume FORGIARINI et dont le siège administratif est situé 14 rue du Maréchal Leclerc.

## 1.2. Objets et enjeux de l'enquête :

### *Concernant le PLU*

Le PLU est un document d'urbanisme qui traduit la stratégie et le développement du territoire pour les années à venir et fixe les règles et orientations relative à l'utilisation du sol. Selon le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) la commune de Kogenheim ambitionne de :

- Disposer d'un document d'urbanisme traduisant le projet démographique, urbain, environnemental et économique de la commune, et qui intègre les orientations du SCoT de la région de Strasbourg ;
- Modérer la croissance démographique et développer une offre de logements diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels au sein de la commune ;
- Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine, permettre l'urbanisation d'espaces libres le long de la RD83, conserver une morphologie de village groupé tout en préservant les caractéristiques du centre ancien et en protégeant le petit patrimoine local ;
- Valoriser le patrimoine bâti de la commune en encourageant sa transformation ou sa rénovation dans le respect de la morphologie urbaine existante ;
- Permettre le développement de commerces, services de proximité et l'extension de la zone artisanale ;

- Permettre la mutation du site pollué de la papeterie Brucker (au sud-est du village) vers un secteur à vocation d'habitat et encadrer la reconversion et la requalification de sites économiques ;
- Conforter le secteur d'équipements sportifs et de loisirs et permettre l'aménagement d'une aire de jeux intergénérationnelle ;
- Préserver l'activité agricole en autorisant le développement des exploitations dans le respect de la qualité des paysages ;
- Valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et préserver notamment les éléments qualitatifs tels que vergers et arbres en frange de village, ilots boisés, haies et bosquets au sein des espaces agricoles, coupure verte entre la commune et Sermersheim ;
- Favoriser la sauvegarde de la biodiversité par la remise en état des continuités écologiques et participer au maintien de la faune sauvage en préservant notamment les ripisylves et boisements le long des fossés et cours d'eau ;
- Prendre en compte les risques naturels et industriels identifiés, tout particulièrement ceux inhérents à la gestion des eaux pluviales, aux coulées de boue ou aux risques d'inondation.

### *Concernant le Périmètre délimité des abords de l'église*

Le bâtiment classé : l'église Saint-Léger.

L'église catholique Saint-Léger est située au centre du village ancien, à proximité immédiate de la mairie.

Le périmètre des abords du monument historique de l'église St-Léger actuel devrait être abandonné. Actuellement ce périmètre est égal à 500 mètres autour du monument et englobe une grande partie de bâtis récents. L'ABF (architecte des bâtiments de France) propose un périmètre englobant l'ancien village.



## 1.3. Cadre Juridique et réglementaire

La loi du 13 décembre 2000 n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains instaure les plans locaux d'urbanisme en remplacement des plans d'occupation des sols. La procédure de PLU est revue depuis 2010 au travers des différentes lois dont : loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, loi climat et résilience du 22 août 2021 ainsi que du

décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La loi LCAP 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de création, à l'architecture et au patrimoine appliquée par le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 prévoit le remplacement des périmètres automatiques de 500 mètres autour des monuments historiques par des périmètres délimités des abords (PDA), plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain (articles R.621-92 à R.621-95 du code du Patrimoine).

Par conséquent, la présente enquête est soumise au cadre suivant :

- ✓ Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.151-48 relatifs aux contenus des PLU
- ✓ Code de l'urbanisme : articles R.151-1 à R.151-55 relatifs aux contenus des PLU
- ✓ Code de l'urbanisme : articles L.153-1 à L.153-60 relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme
- ✓ Code de l'urbanisme : articles R. 153-1 à R. 153-22 relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme
- ✓ Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants
- ✓ SCOT de STRASBOURG et sa région approuvé le 01/06/2006, modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016 et le 21/10/2016, mis en compatibilité le 205/11/2023, le 21/10/2019 et 22/06/2021.
- ✓ Débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du 22/09/2022 et du 31/08/2023
- ✓ Délibération du conseil municipal de Kogenheim en date du 29 janvier 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme
- ✓ Délibération du conseil municipal de Kogenheim en date du 29 janvier 2024 validant le projet de périmètre délimité des abords de l'église St-Léger et optant pour une enquête unique
- ✓ Code du Patrimoine : Articles L. 621-30 et suivants relatifs aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits. Articles R. 621-92 et suivants relatifs à la création et la modification du périmètre délimité des abords. Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (notamment l'article 75)  
Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables
- ✓ Ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur en date du 27 juin 2024
- ✓ Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU en date du 19 juillet 2024.

#### **1.4. Composition du dossier d'enquête :**

- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme
- Bilan de la concertation
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique
- Avis des PPA (personnes publiques associées)
- Avis de l'autorité environnementale (AE)
- Mémoire en réponse suite à l'avis de l'AE
- Rapport de présentation en 4 parties comprenant l'évaluation environnementale
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation

**Enquête Publique Unique**  
**Élaboration du PLU et délimitation du périmètre d'un monument historique de la commune de Kogenheim**

- Règlement écrit
- Règlement graphique au 1/2000ème
- Règlement graphique au 1/5000ème
- Liste des emplacements réservés

Annexes :

- Annexes : servitudes d'utilité publique
  - Liste des servitudes d'utilité publique
  - Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000ème
- Autres Annexes :
  - Réseau d'eau
  - Réseau d'assainissement
  - Notice déchets
  - Eléments du PPRI (note, règlement, zonage, AP)
  - PAC Andlau-Scheer (note et plan)
  - Régime forestier
  - Secteur d'information sur les sols
  - Secteurs affectés par le bruit
- Le registre d'enquête publique

### **1.5. Analyse du dossier soumis à l'enquête :**

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme précise les pièces et les documents que doit obligatoirement comporter le PLU, à savoir :

- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ L'évaluation environnementale et la justification des choix retenus
- ✓ Le projet d'aménagement et de développements durables
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation
- ✓ Le règlement écrit et graphique
- ✓ Les annexes (dont les servitudes d'utilité publique)

Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive puisqu'il peut y avoir des prescriptions particulières par exemple en matière d'études environnementales, transports et déplacements urbains...

Le PLU expose un diagnostic établi selon les mêmes critères que pour les SCOT.

Le dossier comporte une évaluation environnementale présente dans la quatrième partie du rapport de présentation ainsi qu'un résumé non technique. Les annexes sont importantes notamment en raison de la présence de l'Ill, du passage du train et de la RD 1083.

#### **L'avis de l'Autorité Environnementale :**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Grand Est est l'autorité environnementale de la commune de Kogenheim. Elle porte un avis simple sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. La MRAe a accusé réception du dossier complet en date du 28 février 2024 et a émis un avis le 27 mai 2024. La collectivité a la possibilité de répondre à cet avis par un mémoire en réponse et de l'inclure dans le dossier d'enquête. La commune a fait ce choix et la réponse figure dans le dossier mis en enquête.

Les recommandations principales de la MRAE portent sur :

- Le changement de destination des anciennes friches ainsi que leur pollution et les éventuelles incidences de cette reconversion sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFS à proximité
- Les zones humides et inondables et leur constructibilité
- L'extension UB près de la RD 1083 (retrait, bruit.)
- La consommation d'espace et la constructibilité dans les STECAL

### Les avis des personnes publiques associées (PPA)

#### Avis de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein en date du 10/04/2024

La CCCE émet un avis favorable en précisant avoir collaboré avec la commune tout au long de l'élaboration du projet.

#### Avis du SCOTERS en date du 12/03/2024

Le bureau syndical ne se prononce pas sur un avis favorable ou non mais fait part de ses remarques ; celles-ci concernent la densité de logements par hectare, les reculs aux abords des cours d'eau, l'encadrement du développement des énergies renouvelables autorisées et appelle à un point de vigilance en ce qui concerne la modération foncière au sens du ZAN (zéro artificialisation nette).

#### Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 28/05/2024

La commission émet un avis favorable avec **réserves** au titre de quatre articles du code de l'urbanisme qui concernent : la limitation de la surface de plancher des habitations en zone N et A, l'emprise au sol cumulée du STECAL Ne (secteur de taille et de capacité limitée), le règlement d'emprise au sol cumulée et le retrait vis-à-vis du cours d'eau pour le STECAL Nu ainsi que la suppression dans le règlement écrit de la mention « à la date d'approbation du PLU ».

#### Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 27/05/2024

La chambre émet un avis favorable en mettant en avant la volonté de la commune de développer le tissu économique local et le site de la gare ferroviaire.

#### Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 15/05/2024

La chambre émet un avis favorable au regard de la consommation foncière et un avis favorable sous **réserve** de la prise en compte des remarques et demandes à propos du zonage et du règlement écrit des zones agricoles. La chambre d'agriculture estime que la réglementation graphique et écrite ne permet d'assurer des opportunités de développement agricole qu'à court et moyen terme.

#### Avis de l'Etat en date du 06/05/2024

Mme la Sous-Préfète de Sélestat-Erstein donne un avis globalement favorable assorti de **réserves** et de remarques concernant essentiellement les points suivants :

- ✓ La densité minimale prévue dans les zones 1AU et Ub faisant l'objet d'une OAP
- ✓ Le classement en zone 1AU plutôt qu'en Ub pour un secteur se trouvant dans un périmètre de réciprocity de 100 mètres d'un élevage (cessation de l'élevage encore non déclaré lors de la demande de l'avis)
- ✓ La mention dans le règlement écrit de la présence d'un retrait uniquement visible sur le règlement graphique
- ✓ La prise en compte de la part modale de la voiture
- ✓ La mise en place d'une règle de distance par rapport à la RD 1083 pour les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale
- ✓ La réglementation des zones d'activités, l'autorisation de dépôts liés aux chantiers en zone N et A, la réglementation des STECAL et la gestion du patrimoine.

## Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

La CEA émet un avis favorable assorti de la suggestion d'inscrire au projet la protection du patrimoine bâti alsacien (identification et règles), de ne pas mettre de protection supplémentaire sur l'alignement d'arbres le long du réseau départemental et que la desserte de la zone rue de Barr soit précisé dans l'OAP.

### Les différentes zones du PLU

Le PLU divise le territoire en 4 grandes zones : urbaines (zone U), à urbaniser (zone AU), agricoles (zone A) et naturelles (zone N) – en fonction des différentes occupations et vocations de ces espaces celles-ci peuvent également être subdivisées en sous-secteurs pour mettre en exergue certaines spécificités locales.

#### Les zones urbaines :

La zone urbaine couvre une surface globale de 60.06 ha, qui se partage en plusieurs zones : Ua, Ub, Ue, Ux :

Ua : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.

Ub : zone correspondant aux espaces bâtis plutôt récents à vocation principale d'habitat.

Ue : zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements publics.

Ux : zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques.

#### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser - dites zones AU – couvrent 3.27 ha et correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lorsque les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans l'ensemble de cette zone les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

1AU : zone dédiée principalement au développement de l'habitat, immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Il comprend un sous-secteur 1AUru correspondant à l'ancienne papeterie.

#### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A" et couvrent 455.06 ha. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les zones agricoles présentées sont divisées en différents secteurs de zones :

Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles, hors élevage.

Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

#### Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones N et couvrent 660.33 ha. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou

restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone naturelle présentée N est un vaste secteur à vocation naturelle dont la constructibilité est très limitée. Elle comprend un sous-secteur Nu correspondant à un site dédié à la pratique de l'ULM (STECAL), ainsi qu'un secteur Ne dédié à la création d'un abri au bord d'un étang (STECAL).

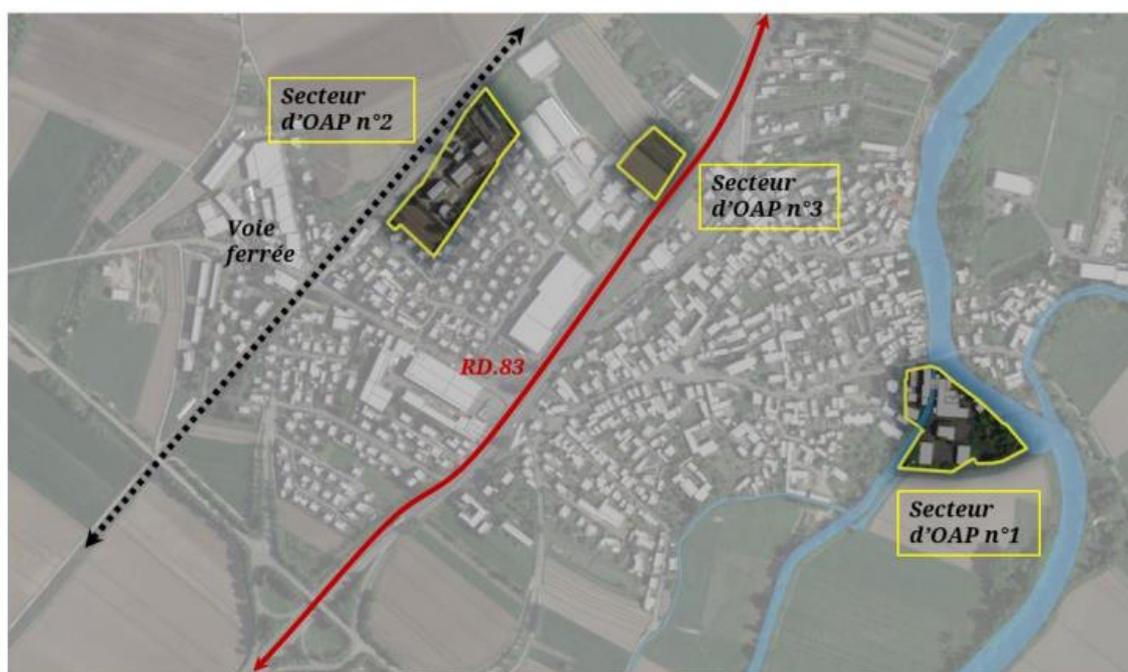
### Les OAP sectorielles et thématiques

Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PAD.

Le secteur 1AUru (n°1) est un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations. Il est localisé à l'est du village, entre le Muehlbach et l'Ill. Le site est entouré d'arbres et occupés par les bâtiments d'une ancienne papeterie dont l'activité est désormais terminée. Des études de dépollution ont été menées sur le site et seront un préalable à tout aménagement. La superficie du secteur 1AUru est de 1,59 ha selon le document intitulé OAP et 1ha53a67ca selon le secteur d'information sur les sols.

Le secteur 1AU (n°2) est un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations. Il est localisé entre la rue de la Gare et la rue de Stotzheim. Des maisons individuelles bordent ses franges sud et est. Une voie ferrée le borde à l'ouest. Le site est actuellement occupé par une exploitation agricole en fin d'activité. La superficie du secteur 1AU est de 1,24 ha selon l'OAP et 1,62 ha selon la DDT.

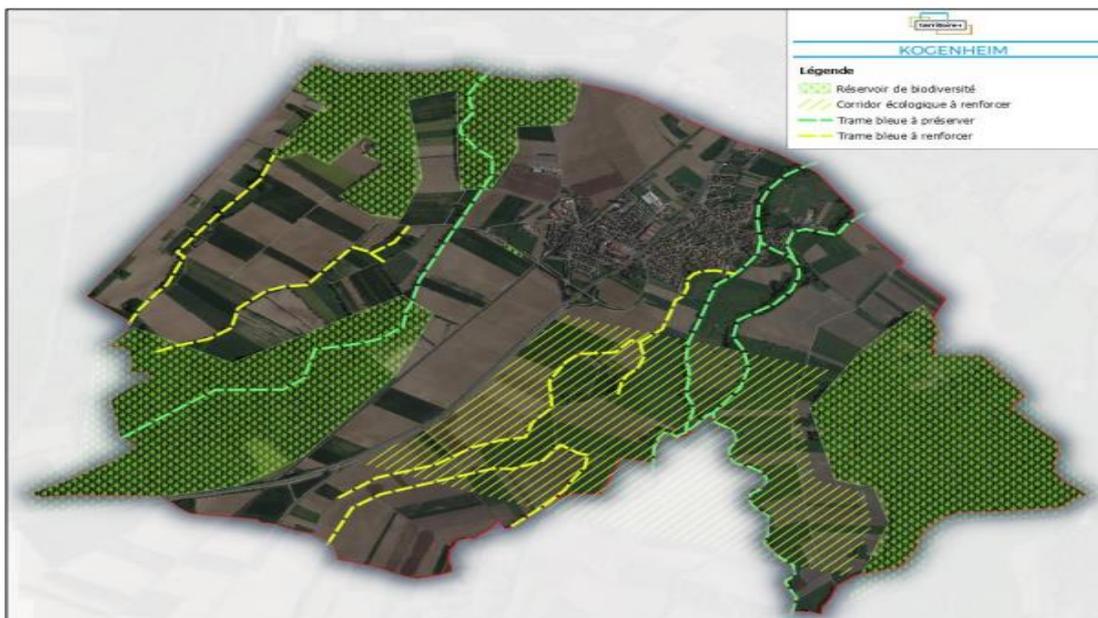
Le secteur Ub (n°3) est un secteur destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations. Il est localisé entre la rue de Barr et la RD.83. Des maisons individuelles et un centre équestre bordent le secteur. La superficie du secteur Ub est de 0,5 ha



Localisation générale des secteurs d'OAP

Les OAP thématiques trame verte et bleue définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Les dispositions règlementaires du PLU doivent être complémentaires avec les orientations d'aménagement et de programmation

### Carte de synthèse des enjeux locaux liés à la TVB



Cette OAP comprend un certain nombre d'orientations qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité et de recommandations (non opposables) concernant :

La nature en ville, la pollution lumineuse, l'insertion des bâtiments agricoles dans le grand paysage, les continuités écologiques et la biodiversité.

### 1.6. Situation géographique et description des lieux :

#### LOCALISATION DU PROJET

Kogenheim est situé dans le département du Bas-Rhin (secteur du Grand Ried). La commune est positionnée à mi-chemin entre Strasbourg et Colmar. Elle compte 1241 habitants ; chiffrage officiel de l'INSEE au 01/01/2021.

Elle fait partie de la Région Grand Est et de la CEA (Collectivité européenne d'Alsace) issue de la fusion du conseil départemental du Bas-Rhin avec le conseil départemental du Haut-Rhin.

Elle appartient à la Communauté de communes d'Erstein (CCCE) issue de la fusion des 3 Communautés de Communes :

- De Benfeld et Environs ;
- Du Pays d'Erstein ;
- Du Rhin ;

Devenue effective au 1<sup>er</sup> janvier 2017. La CCCE comprend 28 communes et regroupe environ 48 137 habitants. La commune de Kogenheim est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 01/06/2006, modifié et mis en compatibilité.

Les communes limitrophes de Kogenheim sont : Sermersheim, Ebersheim, Ebersmunster, Epfig et Hilsenheim. Quelques services publics qui interviennent sur la commune :

- ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique) du Bas-Rhin
- SMICTOM de l'Alsace Centrale pour la gestion et le traitement des déchets
- SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle)

Le territoire communal de Kogenheim couvre une superficie de 1179 ha. Il est partagé entre espaces agricoles (61,7%), 27,9 % de milieux boisés et vergers, 9,4 % d'espaces urbanisés et 1 % de milieux en eau. Le ban communal est traversé par la D1083 qui coupe le village en deux et représente des nuisances sonores. La route départementale est située en zone inondable par débordement de l'Ill et par remontées de nappes d'eaux souterraines. La gare est desservie par les TER de la ligne Strasbourg-Sélestat. Le trajet Kogenheim-Strasbourg dure 32 minutes et l'on comptabilise 5 départs entre 6h et 9h et 7 retours entre 16h et 19h.

Il existe une piste cyclable intercommunale entre Kogenheim et Sermersheim. La Véloroute de l'Ill reliant Sélestat à Strasbourg en longeant L'Ill passe également à Kogenheim.

### CONTEXTE GEOLOGIQUE ET TOPOGRAPHIQUE

Le fossé d'effondrement rhénan dans lequel s'étend le territoire communal présente un soubassement constitué d'importantes masses d'alluvions anciennes alimentées par des matériaux issus des Alpes, qui ont été charriées et déposées par le Rhin au Quaternaire. Ces dépôts d'origine rhénane ont été recouverts par des alluvions provenant des Vosges et du Jura, apportées par l'Ill et ses affluents sur une épaisseur variable de l'ordre de quelques mètres. Localement, ces alluvions fluviales sont recouvertes de limons issus de l'érosion éolienne (löss). La commune comporte trois types de terroirs : le Ried gris, le Ried noir de l'Ill et les levées lössiques. Plusieurs types de sols sont identifiables :

- ♣ des sols limoneux
- ♣ des sols argileux

Situé dans la plaine de l'Ill, la commune ne présente pas de reliefs significatifs, les variations topographiques y sont faibles ; entre 159 et 166 mètres d'altitude.

### CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE, URBANISTIQUE ET TRANSPORTS :

#### **Population et logements :**

Depuis 1999, date de la fin de l'exode rural la population de Kogenheim évolue positivement et régulièrement grâce notamment à sa localisation et sa desserte routière et ferroviaire. De 1999 à 2008 on passe de 842 hab à 1095 hab de 2008 à 2018 de 1095 hab à 1258 hab. Compte tenu des dynamiques observées au cours des 20 dernières années (variation entre 1,3 % et 3,0 %) la commune a retenu une projection à 1500 habitants à l'échéance 2040 soit une variation de 0,9 %. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 30-40 ans en 2018.

Cette évolution de la population s'est accompagnée par une augmentation forte de logements produits surtout entre 1999 et 2013 (environ 13 nouveaux logements par an) et entre 2013 et 2018 de façon plus modérée (4 nouveaux logements par an). En 2018, 77,2 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et l'on recense 34 logements HLM à Kogenheim, 41 logements en 2021.

### **Activités économiques :**

Une large majorité d'actifs travaille en dehors de la commune. En 2018, 83,1% des actifs de Kogenheim travaillent en dehors de la commune, une part en augmentation depuis plusieurs années (+5,4 points en dix ans). Ceci engendre des déplacements pendulaires sur le territoire, particulièrement en voiture. Les actifs se rendent essentiellement dans les pôles urbains proches (Sélestat, Eurométropole...). La commune comprend peu de commerces et services de proximité. Il existe notamment : un commerce multi-services (épicerie, dépôt de pain, presse, point poste), une banque, une auberge, un garage automobile. Les habitants sont dépendants des territoires voisins comme Benfeld, Erstein ou Sélestat. Un médecin généraliste est présent sur la commune et les pharmacies les plus proches sont situées à Ebersheim et Huttenheim.

Le tissu économique de Kogenheim est plus particulièrement représenté par des entreprises du secteur du bâtiment. En 2021, l'on recense notamment l'entreprise de mobiliers urbains Sineu Graff, une entreprise multi-activités Forgiarini (carrelage, sanitaire, ameublement, menuiseries, aménagements extérieurs +Une scierie) ainsi que des artisans dans différents domaines - transformation et finition matériaux bois - Une entreprise de peinture - Une entreprise d'électricité - Une entreprise d'installations sanitaires et chauffage - Une entreprise de chauffage-climatisation - Une entreprise de terrassement - Une entreprise de travaux publics - Une entreprise de couverture-zinguerie - Une entreprise de travaux-rénovation - Deux pensions pour chiens - Un paysagiste.

### **Activités agricole et forestière :**

Le territoire communal fait partie des IGP (indications géographiques protégées) suivantes : crème fraîche fluide d'Alsace, miel d'Alsace, pâtes d'Alsace, volailles d'Alsace.

A l'ouest, le territoire est essentiellement constitué de sols saisonnièrement engorgés d'eau. Ils sont relativement peu propices à l'agriculture et l'on y retrouve davantage d'espaces forestiers. A l'est on retrouve quelques parcelles cultivées (en particulier maïs) et des prairies. Entre ces deux secteurs, le territoire est dédié à la culture du maïs et du blé.

En 2021 on compte onze exploitations agricoles dont certaines sans repreneur et quelques double actifs.

Une exploitation forestière est située à l'extrémité ouest du village, le long de la rue d'Epfig. Elle est implantée sur un site offrant du potentiel d'extension en lien avec ses besoins futurs

### **Contexte urbanistique :**

Kogenheim présente une morphologie de village groupé, avec un tissu bâti qui se concentre entre un axe routier structurant (actuelle RD83) à l'ouest et le cours d'eau de l'Ill à l'est. Seul le cimetière était déjà localisé à l'ouest de la route départementale au 19<sup>ème</sup> siècle et un petit hameau à l'est de l'Ill. Le tissu urbain s'est progressivement étendu en périphérie du centre ancien mais surtout à l'ouest de la RD83, aussi bien pour le développement résidentiel que pour l'installation d'activités économiques. L'Ill forme une limite naturelle au développement urbain. Aujourd'hui, ce secteur comprend quelques habitations et les équipements sportifs et de loisirs. Le tissu résidentiel s'est d'abord étendu sous la forme d'habitat diffus puis sous la forme d'un vaste lotissement situé entre la RD83 et la voie ferrée. L'échangeur RD83/RD203 au sud du village a été réalisé dans les années 1990

Les secteurs d'habitat diffus se situent dans le prolongement nord et sud du centre historique ainsi qu'à l'ouest de la RD83. La densité résidentielle y est de 13 à 18 logements/ha selon les secteurs. Les maisons sont généralement de type R+C avec toitures à deux pans. Elles sont souvent implantées en léger recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les styles architecturaux sont plus hétérogènes et dépendent notamment de la période de construction

Deux principaux secteurs de lotissements sont identifiés, entre la RD83 et la voie ferrée, dont le plus récent est situé au sud. La densité résidentielle y est d'environ 16 à 17 logements/ha. La voirie forme des bouclages et dessert l'ensemble des maisons. Les parcelles sont de superficie régulière et le paysage urbain est homogène.

## **Le patrimoine bâti :**

Monument historique classé et protégé : l'Eglise catholique Saint-Léger :

Construite selon un plan allongé, elle se compose d'une nef unique à six travées et se termine par un chevet semi-circulaire à trois pans coupés encadrés de deux sacristies. On accède à l'édifice par la façade occidentale composée de deux niveaux d'élévation. Le premier niveau est percé d'un portail en plein cintre encadré de pilastres toscans, précédé d'un escalier à degrés et surmonté d'un fronton triangulaire. Ce portail est flanqué de part et d'autre de baies en plein cintre. Le second niveau est creusé d'une niche abritant une statue de l'évêque Saint-Léger d'Autun encadrée de part et d'autre d'oculi. Le clocher de plan carré est placé au niveau de l'arrête faîtière au sommet du mur pignon et surmonté d'horloges sur chaque face. Il est coiffé d'une flèche polygonale à égouts retroussés surmontée d'une croix de faîtage. L'édifice est couvert d'un toit à double pan se terminant en croupe sur le chevet. Une première mention de l'église apparaît en 1042. La reconstruction du lieu de culte s'est achevée en 1746. La tour d'époque gothique tardif est conservée jusqu'en 1880, date de sa reconstruction et de l'agrandissement Ouest de la nef qui englobe la nouvelle tour.

Bâti remarquable :

Le patrimoine local est riche et diversifié, composé de fermes anciennes, croix monumentales, presbytère, fondations d'un château fort sous l'école, auberge, entrepôt, banc public, oratoire, mairie...

## **Les transports :**

Le territoire de Kogenheim est traversé et desservi par un axe structurant : la RD83, qui relie Sélestat à Strasbourg et constitue un important axe de circulation pour rejoindre l'Eurométropole. Le territoire est situé à proximité de l'autoroute A35. Un échangeur se situe au nord de Sélestat à environ 9 km de Kogenheim. Le trafic routier le long de la RD83 est relativement important et avoisine les 19 000 véhicules par jour en moyenne entre Sermersheim et Huttenheim.

Le territoire de Kogenheim est traversé par une voie ferrée et desservi par une halte ferroviaire (qui dispose d'un parking voiture et d'un parking vélo). La gare de Kogenheim a été mise en service en 1840 de Strasbourg à Bâle. Aujourd'hui, elle constitue une halte voyageurs SNCF du réseau TER Grand Est. La ligne relie Sélestat à Strasbourg en passant notamment par Erstein. Le trajet Kogenheim-Strasbourg dure 32 min et l'on comptabilise 5 départs entre 6h et 9h et 7 retours entre 16h et 19h. Avec un départ toutes les 30 minutes durant les heures de pointe, le cadencement est correct mais reste inférieur à celui de la gare de Benfeld, toute proche. Le trajet Kogenheim-Sélestat dure 10 min et l'on comptabilise 4 départs entre 6h et 9h et 3 retours entre 16h et 19h. La durée du trajet est attractive pour des actifs de Kogenheim travaillant à Sélestat mais le cadencement l'est peu. Cette gare est concernée par le projet Réseau express métropolitain européen (abrégié en « REME »).

Il existe une piste cyclable intercommunale, entre Kogenheim et Sermersheim. Le territoire de Kogenheim est également traversé par la Véloroute de l'Ill reliant Sélestat à Strasbourg en longeant l'Ill.

La voiture est le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Kogenheim pour se rendre sur leur lieu de travail (80,9% en 2018).

## **CONTRAINTE ENVIRONNEMENTALE - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.**

En définissant les règles d'occupation et d'utilisation des sols, le plan local d'urbanisme peut avoir des effets positifs ou négatifs sur l'environnement, c'est-à-dire sur l'eau, la nature, le paysage, le

climat et l'environnement physique (qualité de l'air et ambiance sonore) des habitants actuels ou futurs. Le plan doit veiller à économiser l'espace, qu'il s'agisse de terres agricoles ou de milieux naturels.

La commune de Kogenheim doit tenir compte de ses milieux remarquables ; occupation des sols et habitats, paysages, réseau écologique, trame verte et bleue et tous les enjeux écologiques.

Le territoire de Kogenheim est concerné par :

- Plusieurs cours d'eau (Ill, Scheer, Muehlbach)
- Des zones potentiellement humides aux abords des cours d'eau
- Des espaces identifiés comme inondables (PPRI de l'Ill)
- Des espaces agricoles (cultures saisonnières et prairies)
- Des massifs forestiers - Des vergers, haies et ripisylves
- 3 sites Natura 2000 touchent partiellement le ban de Kogenheim
- 7 ZNIEFF impactant son territoire
- Des zones à enjeux faibles à forts pour le Sonneur à ventre jaune
- Des zones à enjeux faibles pour le Crapaud vert
- Des nuisances sonores (RD203, RD83, voie ferrée)
- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux qualifié de faible à l'ouest du village et de moyen à l'est
- Des risques liés au transport de matières dangereuses par voie routière et ferroviaire
- Des risques liés à la présence de sites industriels dont 1 ICPE, de deux sites inscrits au registre des émissions polluantes, de deux sites BASOL, de sept lignes électriques dont cinq aériennes

Trois sites Natura 2000 débordent partiellement sur le ban communal de Kogenheim : le Ried de Colmar à Sélestat (directive « Oiseaux »), le Ried du val de Villé et de la Schernetz (directive « Habitats ») et le secteur alluvial Rhin Ried Bruche (directive « Habitats »)

Les incidences potentielles directes et indirectes sur le réseau Natura 2000 sont considérées comme nulles.

L'enjeu écologique du PLU est de concilier les besoins de développement urbain avec les milieux naturels existants et les paysages qui forment le cadre de vie et la richesse du territoire. Le diagnostic environnemental vise donc à mieux appréhender ces aspects en dressant également un état des lieux écologique global à l'échelle de la commune.

### **Nuisances et risques :**

#### **Les risques naturels et technologiques :**

La zone inondable :

Les secteurs de la rue de Barr et de la rue de la Gare ne sont pas concernés par l'inondation par débordement de cours d'eau. Ils sont soumis à un aléa faible à moyen de remontée de la nappe. Le secteur de l'ancienne papeterie, par contre, est soumis à un aléa faible d'inondation par débordement de l'Ill, tout comme d'ailleurs une partie du village. La superficie du champ d'extension des crues ne sera pas modifiée si l'aménagement ne modifie pas l'emprise au sol des constructions.

Les zones humides : Tout l'est du village situé dans la proximité de l'Ill s'étend sur une zone humide. Le site de la papeterie en fait partie. Aucun sondage pédologique n'a pu être réalisé pour vérifier cette donnée. Le terrain est largement artificialisé, voire imperméabilisé. L'aménagement envisagé, ne substituant à des aménagements existants, ne peut pas aggraver la situation. Par contre, il peut l'améliorer en restituant une perméabilité à une partie du site.

Les autres zones à urbaniser sont exemptes de risques naturels : aléa faible pour les retraits gonflement de substrat argileux, nul pour les remontées de nappe et les risques d'inondation par débordement de cours d'eau. Les risques liés au radon sont faibles (catégorie 1) et l'ensemble est classé en zone de sismicité 3, soit un risque modéré.

Les risques technologiques :

Les risques technologiques sont principalement liés au transport de matière dangereuse par voie ferrée et sur la route départementale 1083. Deux des trois sites d'extension sont concernés. Les trois zones AU sont éloignées du gazoduc qui traverse la commune ainsi que des lignes électriques de haute tension. Par contre, le site de l'ancienne papeterie devra faire l'objet d'une dépollution des sols avant de pouvoir être investi pour y faire des logements.

**Les nuisances :**

**Le bruit :**

La commune de Kogenheim compte 2 axes routiers principaux :

- la route départementale 203 qui traverse la commune selon un axe est-ouest,
- la route départementale 1083 qui traverse la commune selon un axe nord-sud,  
la route nationale 1083 prenant le relais de la RD1083 vers l'A35 dans la partie sud de la commune

et une ligne ferroviaire qui traverse la commune et relie Strasbourg à Bâle

Des obligations d'isolation acoustique particulières sont imposées dans une bande respectivement de 250 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de la voie La ligne ferroviaire est classée en catégorie 3 avec une bande d'isolation phonique d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Afin de limiter les nuisances sonores, la vitesse dans la traversée de l'agglomération a été limitée à 70 km/h, la circulation des poids lourds de 7,5 tonnes est interdite de 22h à 6 h entre les communes de Kogenheim et d'Ichtratzheim, un enrobé acoustique a été mis en place et, depuis peu, le transit des poids lourds de plus de 3,5 tonnes est interdit de manière permanente sur la portion de RD1083 comprise entre l'A35 et la rocade sud de Strasbourg

**Les dispositifs climat, air, énergie :**

Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) a été approuvé le 02 avril 2024 par le conseil communautaire de la communauté de communes du canton d'Erstein. C'est un outil de planification stratégique et opérationnel pour les collectivités territoriales qui prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie. Il doit répondre à des objectifs nationaux inscrits dans la Loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV)<sup>1</sup> et traduits dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) à l'horizon 2030, concernant la réduction de la consommation énergétique, le développement des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique. Le diagnostic territorial a permis de mettre en avant les secteurs d'activités à enjeu fort à l'échelle de la CCCE.

Ainsi, pour réduire les consommations d'énergie finale et les émissions de GES du territoire, il convient d'agir prioritairement dans les secteurs d'activités suivants : résidentiel, transport routier et industrie.

Par ailleurs, afin d'améliorer la qualité de l'air sur le territoire, il faut agir prioritairement sur les secteurs résidentiel et agricole. Et en ce qui concerne la production d'énergies renouvelables, il existe un fort potentiel pour la filière photovoltaïque ainsi que les pompes à chaleur (PAC) géothermiques.

## **Le traitement des déchets :**

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux a été adopté par le Conseil Départemental du Bas-Rhin le 09 décembre 2013. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux a été adopté par le Conseil Régional d'Alsace le 11 mai 2012. La gestion des déchets est gérée par le SMICTOM d'Alsace Centrale pour la collecte et le traitement des ordures ménagères. La collecte « porte à porte » est effectuée chaque semaine impaire pour les déchets ménagers, avec depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 la mise en place d'un forfait annuel compris dans le prix de base, tous les quinze jours pour les déchets triés recyclable et des containers de biodéchets sont présents dans la commune. La déchetterie la plus proche se localise à Benfeld.

### **1.7. Nature et caractéristiques du projet :**

Les enjeux sont divers et complexes à mettre en œuvre car il faut à la fois prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport et respecter les principes du développement durable (répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs), tenir compte des enjeux environnementaux (biodiversité, préserver les grandes composantes paysagères, modérer la consommation sur les espaces naturels, aller vers une ère de zéro artificialisation nette, porter une attention particulière à la ressource en eau, ne pas fragmenter les continuités écologiques (trame verte et bleue) et être compatible avec les différents plans et programmes.

En effet, le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLU de Kogenheim doit être ainsi compatible avec :

- Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse
- Le SAGE Ill-nappe-Rhin
- Le SCOTERS
- Le SRCE ALSACE (Schéma régional de cohérence écologique)
- Le schéma régional de la forêt
- Le plan climat de l'Eurométropole
- Le PLHI (programme local de l'habitat intercommunal) à l'échelle intercommunale

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice :**

Mme Nicole MILANI a été désignée commissaire enquêtrice par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg le 27 juin 2024 selon la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs du Bas-Rhin.

## 2.2 Modalités de l'enquête :

Il s'agit d'une enquête unique menée dans le cadre des Codes de l'urbanisme, de l'Environnement et du Patrimoine d'une durée minimale de 30 jours ; la présente enquête a débuté le 11/09/2024 et a été clôturée le 10/10/2024 soit 30 jours d'enquête. La tenue d'une réunion préalable avec le Maître d'ouvrage et l'assistant à maîtrise d'ouvrage a eu lieu le 10 juillet 2024.

Lors de chaque déplacement vers Kogenheim, la commissaire enquêtrice a visité divers lieux et sites qui ont pu faire l'objet d'observations émanant soit du public soit des personnes publiques associées ou tout simplement pour voir la réalité du terrain.

Quatre permanences ont été organisées dont deux lors d'ouvertures exceptionnelles de la mairie afin de permettre à un maximum de personnes de pouvoir se déplacer à la mairie :

Mercredi 11/09/24 de 10h à 12h

Vendredi 20/09/24 de 16h à 18h

Samedi 05/10/24 de 10h à 12h

Jeudi 10/10/24 de 15h à 17h

La clôture de l'enquête et du registre des réclamations a été suivie d'un entretien avec M. le Maire de Kogenheim, le 1<sup>er</sup> adjoint et l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Un procès-verbal de synthèse a été déposé le lundi 14/10/2024 contre accusé de réception voir annexes du présent rapport.

L'objet du procès-verbal de synthèse est de communiquer au porteur de projet, la synthèse des observations écrites ou orales recueillies au cours de l'enquête ainsi que celles du commissaire enquêteur afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête et par le commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire le lundi 28 octobre 2024.

## 2.3 Information du public ;

Les annonces légales ont été publiées dans deux journaux locaux : les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Est Agricole les 23/08/2024 et 13/09/2024.

L'affichage conforme aux prescriptions s'est fait aux lieux habituels. D'autres vecteurs de communication préalable ont été utilisés tels que : le site Internet de la commune et le réseau de communication de la mairie destiné aux administrés abonnés.

Durant toute la durée de l'enquête le public avait accès à l'intégralité du dossier papier pendant les jours et les heures d'ouverture au public ainsi que sur le site de la commune où un lien dirigeait le public vers le registre dématérialisé « kogenheim@mail.registre-numerique.fr ».

Ce registre permettait de visionner et de télécharger le dossier soumis à l'enquête ainsi que de déposer des observations et de lire les observations déposées antérieurement. Le public pouvait consigner les observations ou réclamations soit directement sur le registre des réclamations pendant ou hors des permanences, soit par courrier à l'ordre de la commissaire

enquêteuse ou encore par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plu-kogenheim@mail.registre-numerique.fr](mailto:plu-kogenheim@mail.registre-numerique.fr)

## 2.4 Climat de l'enquête :

La réception du public s'est faite dans de bonnes conditions. Pour les personnes à mobilité réduite un bureau au rez-de-chaussée a été mis à leur disposition. Il y a eu une pétition déposée lors de la dernière permanence sous forme de deux chemises contenant l'une 16 et l'autre 22 signataires qui contestent quelques choix fait par la collectivité sans toutefois s'opposer à l'intégralité du projet de PLU et ou à la délimitation du périmètre des abords du monument historique. Quelques observations orales et écrites remettent en cause l'intégrité et l'impartialité de la municipalité lors de l'établissement de ce projet.

## 2.5 Clôture de l'enquête

La commissaire enquêteuse a procédé à la clôture de l'enquête, du registre papier et du registre dématérialisé le jeudi 10 octobre 2024 à 17h00.

# 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Toutes les observations ont été faites par écrit, certaines orales au moment des permanences ont donné lieu à des courriers réceptionnés et numérotés par la commissaire enquêteuse selon la date d'arrivée ou de dépôt.

## 3.1 Analyse comptable

Il n'y a pas eu de courrier postal avec ou sans accusé de réception arrivé en mairie.

2 courriers ont été déposés en mairie hors de la présence de la commissaire enquêteuse.

7 courriers ont été déposés auprès de la commissaire enquêteuse durant les permanences.

3 observations ont été déposées sur le registre électronique dont deux ont également fait l'objet d'un mail.

1 pétition signée par 38 pétitionnaires a été déposée lors de la dernière permanence.

Le dossier a été consulté cinq fois en mairie de Kogenheim aux jours et heures habituels d'ouverture au public hors des permanences.

Sur le registre dématérialisé on comptabilise ; 60 visiteurs pour 96 visites-777 téléchargement de documents-691 visualisations de documents.

Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête publique hors ou pendant les permanences.

Lors des permanences en mairie la commissaire enquêteuse a reçu : 29 personnes

Au total, la commissaire enquêteuse a reçu 29 personnes, réceptionné 9 courriers, 2 mails, 1 pétition avec 38 signataires et 3 observations déposées sur le registre dématérialisé.

Tous les documents ont été numérotés et annexés au registre d'enquête publique.

### 3.2 Synthèse des observations et réponses du Maître d'ouvrage.

#### COURRIER N° C1 et C4

Il s'agit d'une demande déjà faite lors de la concertation et réitérée lors de cette enquête. Les propriétaires des parcelles cadastrées : section 01 N° 252 et 253 demandent l'intégration de ces parcelles dans le zonage Ub alors qu'elles sont en zone A dans le présent projet. La parcelle N°252 est desservie par les réseaux d'eau et d'assainissement et est grevée d'une servitude de passage (circulation et équipements) au profit de la parcelle N°253. Il est précisé que ces terrains n'ont aucune vocation agricole et que la parcelle N° 252 a fait l'objet d'un CU réalisable en 2022 qui a été prorogé et encore en cours de validité. Ce courrier conteste également l'identification des dents creuses lors de l'élaboration du projet en estimant que ces deux parcelles sont également des dents creuses d'autant qu'elles sont situées à l'intérieur de l'agglomération et pour la parcelle n° 252 desservie par un trottoir. Des plans, des justificatifs et des photos ont été joints au courrier.

Le courrier C4 fait référence à certaines annexes non présentes. D'un commun accord avec la pétitionnaire nous avons estimés qu'elles n'apportaient pas un complément d'information soit parce qu'elles étaient déjà consignées dans le courrier C1 soit parce que la teneur du courrier C4 est suffisante pour la compréhension du lecteur.

Les observations dans le courrier arrivé le 08/10/24 et annexé au courrier C4 déposé le 05/10/24 pointe une incompréhension du classement en dent creuse de la parcelle section 1 n° 239 sujette à des inondations, met en doute le bien-fondé de la zone Ub (assorti d'une OAP) et rappelle l'historique de ladite zone. La pétitionnaire estime que le projet avec l'évolution des débits routiers et sonores n'est pas dans l'intérêt des habitants et qu'il faudrait privilégier un développement dans la zone Nord-Est du village car le développement dans la partie Nord -Ouest va l'encontre de l'intérêt général. Plans et photos joints au courrier

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### **Réponse et argumentaire de la commune :**

Avis défavorable : Bien que desservies par les réseaux, ces parcelles sont situées au-delà des dernières habitations de ce côté de la RD203.

L'un des objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU et inscrits dans la délibération de prescription est de « Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine ». La collectivité poursuit également comme objectifs d'intégrer les orientations du SCoTERS et de prendre en compte les risques naturels identifiés. La limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain est un fondement majeur de la Loi Climat et Résilience et du cadre législatif et réglementaire s'imposant aux dispositions du PLU. Or la surface cumulée de ces parcelles approche les 40 ares, sur lesquelles seules 2 maisons individuelles sont prévues. Cela engendre une consommation foncière excessive et une densité largement inférieure aux densités prévues par le SCoT.

Cet espace classé en zone INAI et UB du POS aurait pu être urbanisé ou s'intégrer à l'opération l'aménagement d'ensemble menée sur les terrains attenants et donc atteindre une densité et une qualité l'aménagement plus satisfaisante.

Concernant le CU délivré, il a été suivi d'un permis de construire refusé par l'Etat qui a considéré que ce terrain n'était pas situé dans les parties actuellement urbanisées de la commune, ce qui corrobore le maintien zone A de ces 2 terrains. Un contentieux est en cours sur ce sujet.

Concernant les remarques sur les parcelles 380 et 392, celles-ci ont été intégrées en zone U suite à la délivrance d'un permis sur la parcelle 391. Par ailleurs, du même côté de la rue de Barr, des constructions sont situées encore plus au nord des parcelles 380 et 392, ce qui n'est pas le cas pour les parcelles 252 et 253.

Enfin pour la parcelle 239, celle-ci est de taille limitée, elle est bordée d'habitations et n'est pas directement située en entrée de village. Une urbanisation n'aurait aucun impact paysager et la densité serait plus forte, Concernant son inondabilité, celle-ci est considérée comme faible, à l'instar des parcelles 252 et 253.

### COURRIER N° C2

Il s'agit d'une demande déjà faite lors de la concertation et réitérée lors de la présente enquête. Le propriétaire de la parcelle section 38 n° 87 conteste la protection de type E identifiée sur le règlement graphique pour ladite parcelle. En annexe il joint un constat d'huissier et la copie d'un mail précédent informant la mairie qu'il n'y a plus de verger et demande de supprimer cette protection et de se conformer à la réalité du terrain pour ne plus être soumis aux obligations liées à ce type de protection.

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### *Réponse et argumentaire de la commune :*

Avis favorable : ce verger présentait un fort intérêt environnemental et paysager. Il était existant lors de l'élaboration du PLU et il en avait même été question lors de la réunion publique n°2 durant laquelle son propriétaire avait exprimé sa volonté de supprimer ces arbres s'il n'obtenait pas gain de cause pour l'intégration en zone constructible de son terrain pour des difficultés d'entretien des arbres. Il avait même été proposé de faire gérer ce verger par une association.

Néanmoins, compte-tenu de sa destruction effective, la protection sera supprimée.

### COURRIER N° 003

Demande également faite lors de la concertation et renouvelée lors de l'enquête publique. La parcelle actuellement cadastrée ; section 38 n° 313 (anciennement section 38 n° 27, 28,29) comporte une habitation et un jardin d'agrément. Les parcelles anciennement cadastrées n° 28 et 29 étaient classées en zone UA dans l'ancien POS et représentaient une réserve foncière en vue de l'installation de leur fille. La limite de la zone constructible du présent projet de PLU classe une partie (anciennement n° 28 et 29) de cette unité foncière en zone A. Les propriétaires contestent ce classement et demandent que toute l'unité foncière soit classée en Ub n'ayant aucune vocation agricole et étant clôturée. Des plans, justificatifs et photos ont été joints au courrier.

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### *Réponse et argumentaire de la commune :*

Avis favorable : Ces terrains ne forment désormais plus qu'un seul terrain, à savoir la parcelle 313. Par ailleurs dans la base de données OCS GE, ce terrain est considéré comme entièrement artificialisé. Aussi son intégration à la zone U n'engendre aucune consommation d'ENAF supplémentaire.

### COURRIER N° C5

Le propriétaire de la parcelle section 4 n° 131 demande le rétablissement de l'ancienne limite Ua sur la partie du jardin contiguë à son immeuble. Ce nouveau zonage diminue la valeur du terrain et rend impossible toute construction d'abri, de garage ou de préau. Deux plans ont été joints au courrier.

#### Réponse du maître d'ouvrage

**Réponse et argumentaire de la commune :**

Avis favorable pour partie : cet espace est considéré comme déjà artificialisé dans la base de données OCS GE. Son urbanisation ne consomme donc pas d'ENAF. Le trait sera ramené jusqu'à la limite de la zone inondable rouge clair, au niveau de la parcelle 173. L'espace artificialisé identifié sur la base de données OCS GE, laissant ainsi une vingtaine de mètres au nord de la construction.

**COURRIER N° C6**

Les propriétaires des parcelles section 36 n° 237, 238 et 134 situées en zone UX souhaitent développer leur activité notamment par la construction d'un hall de stockage dont le permis est cours. L'emplacement de ce hall devait se faire sur les parcelles 134 et 238 dont le zonage a été modifié lors de l'élaboration du PLU. La partie sud de ces parcelles ont été classées en zone Aa. Les propriétaires proposent qu'une partie des parcelles 238 et 134 soient déclassées en Aa afin de décaler la limite UX et leur permettre de finaliser leur projet. Des plans ont été joints au courrier.

**Réponse du maître d'ouvrage**

**Réponse et argumentaire de la commune :**

Un permis a été déposé dans le cadre du RNU sur la base du projet proposé lors de l'enquête. S'il est délivré, le zonage évoluera sur la base de l'autorisation d'urbanisme, sinon la commune conservera le zonage UX en l'état.

**COURRIER N° C7,**

Les propriétaires des parcelles section 3 n° 86 et 109 voisins immédiats de l'ancienne friche industrielle de la papeterie BRUCKER classée en zone 1AUru attirent l'attention sur le projet de construction de 65 logements sur ce site prévu dans le PLU et expriment leur opposition. Ils mettent en avant les inondations et la pollution du site et le considère comme un site riche en biodiversité. Ils estiment que la construction de 65 logements soit environ 200 personnes serait source d'un engorgement de la RD 203 et serait générateur de pollution, de bruit et de sécurité pour les riverains du secteur Est. Les pétitionnaires redoutent que les réseaux d'eau et d'assainissement ne soient plus adaptés en précisant qu'un projet pavillonnaire de 10 maisons et 3 immeubles mini collectifs de 6 logements avait été proposé par le promoteur immobilier. Ils proposent une nouvelle destination de ce site réservées aux énergies renouvelables par la création d'un parc photovoltaïque avec restauration de la turbine hydroélectrique existante.

**Réponse du maître d'ouvrage**

**Réponse et argumentaire de la commune :**

Avis défavorable : Le nombre de logements a été estimé au regard du dernier projet connu par la commune. Néanmoins, règlementairement parlant, le PLU n'impose pas de réaliser autant de logements. Une densité minimale de 25 logements par hectare a été fixée conformément aux orientations du SCoTERS. Le futur aménageur aura donc l'obligation de réaliser au moins 40 logements. Il n'est pas possible de prévoir moins un site de cette taille au regard des documents cadres comme le SCoTERS. Dans les faits, le nombre de logements à réaliser et la destination future du site sont directement liés à la nécessité de rentabiliser l'opération au regard du coût important de la dépollution. Laisser le site en l'état avec les polluants actuels, serait beaucoup plus préjudiciable pour la nature sur le long terme, que la pollution générée par la circulation automobile supplémentaire. Par ailleurs la requalification d'une friche en logement est un choix qui s'inscrit totalement dans la logique actuelle de limitation de la consommation foncière.

**COURRIER N° C8 ET M2**

Les propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée section 1 n° 175 souhaitent une modification du zonage en intégrant cette parcelle dans la zone Ua comme c'était le cas dans le POS. Cette parcelle est contiguë à la ferme familiale et elles mettent en avant l'aspect émotionnel car ce terrain représentait une réserve foncière constructible pour permettre l'installation des proches. D'autres arguments sont évoqués tels que : la valeur du terrain (constructible) lors de la transmission, les réseaux existants à proximité, la proximité du centre, de la gare par le souterrain, des grands axes routiers et les faibles nuisances. Les propriétaires estiment que la constructibilité à cet endroit permettrait un cadre de vie sain et une possibilité de construction à court terme

**Réponse et argumentaire de la commune :**

Avis défavorable : La parcelle 175 est située au-delà de la dernière construction du village et le vis-à-vis à l'Est n'est pas urbanisé. Compte-tenu du potentiel foncier mobilisable au sein du tissu déjà bâti, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, la commune ne souhaite pas étendre son enveloppe urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce terrain ne sera donc pas intégré en zone U.  
Par ailleurs, il s'agit du même propriétaire que la parcelle 221, qui offre encore d'importantes possibilités de construction.

**COURRIER N°C9**

Le propriétaire du terrain cadastré section 36 n° 137 demande la suppression de la protection E sur cette parcelle celle-ci étant exploitée à des fins agricoles. Concernant ses terrains cadastrés section 37 n° 209 et 2010 situés partiellement en zone UX dans le nouveau projet ils servent au stockage de bois et à des fins de dépôt professionnel. L'ensemble des terrains est clôturé, le propriétaire demande pour assurer la pérennité de société que l'ensemble des terrains soient classés en UX.

**Réponse et argumentaire de la commune :**

Avis favorable : la partie boisée ayant été supprimée, la protection sera enlevée du plan de règlement.

Concernant les parcelles en zone UX, celles-ci sont situées en zone rouge du PPRI. Un classement en UX n'est donc pas envisageable car les contraintes en matière de constructibilité y sont trop fortes.

**MAIL N° M1**

La présente demande concerne le club ULM Centre Alsace dont l'activité se déroule entre autres sur la parcelle section 33 n° 107. Le projet de PLU prévoit un STECAL qui devrait permettre l'implantation d'une construction de 100 m<sup>2</sup>. Le président précise qu'après étude des différentes possibilités et contraintes la surface de 100 m<sup>2</sup> est insuffisante et devrait être portée à 130 m<sup>2</sup>.

**Réponse et argumentaire de la commune :**

Le club a été consulté lors de l'élaboration du règlement du STECAL et avait indiqué un besoin de 100m<sup>2</sup>. Une augmentation à 130m<sup>2</sup> nécessiterait un nouveau passage en CDENAF et donc une perte de temps de plusieurs mois. La commune ne donnera donc pas suite à la demande.

**OBSERVATION DEMATERIALISEE N° OD1**

Cette observation émane de l'association « Alsace Nature ». Elle estime que le projet a été fait dans le souci de préservation de la biodiversité et demande que les espaces forestiers répertoriés soient classés au titre du régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Concernant l'assainissement pluvial et plus largement l'imperméabilisation des sols l'association demande une cohérence entre le rapport de présentation et le règlement écrit. L'association précise que la notion d'équipement collectif est plus large que celle de service public et demande à la collectivité de définir précisément les installations qu'elle souhaite autoriser dans les zones A et N. Elle demande également que la disposition autorisant les dépôts provisoires liés aux chantiers soit supprimée.

**Réponse et argumentaire de la commune :**

- 1) Avis défavorable : La commune a décidé de protéger les boisements et haies isolées mais pas les grands ensembles forestiers, qui eux sont majoritairement protégés par le régime forestier en plus d'un classement en zone N.
- 2) Avis défavorable : Il n'y a pas d'incohérence entre le règlement et les objectifs de limitation de l'imperméabilisation. La gestion des eaux pluviales est une obligation sur le terrain de l'opération peu importe la taille du bâtiment. Un bâtiment d'une emprise au sol plus importante devra mettre en œuvre des dispositifs de stockage et de retour de l'eau au milieu adaptés à la réglementation en vigueur. La volonté de la commune est de limiter l'imperméabilisation des espaces non construits mais pas de réduire la constructibilité des terrains.
- 3) Avis défavorable : Sur les occupations et utilisations du sol en zone A et N (équipements d'intérêt collectif et services publics), le PLU respecte strictement le code de l'urbanisme.
- 4) Avis réservé : La possibilité de réaliser des dépôts provisoires liés aux chantiers sera supprimée du règlement.

## PETITION N° P1

Une pétition a été déposée signées par 38 pétitionnaires (deux chemises ont été déposées comportant le même texte ; une de 16 et une de 22 contestataires).

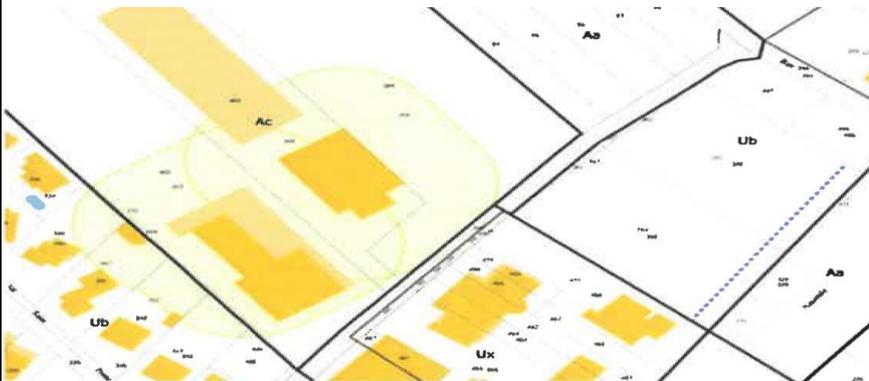
Les pétitionnaires estiment que la zone constructible concernant les parcelles 391 et 392 dans la rue de Barr ne respecte pas la distance de 100 m imposée par l'article L111-3 du code rural relative à la présence d'exploitation agricole, d'élevage etc. Ce secteur est coincé entre la voie ferrée et la D1083 et est soumis à la nuisance sonore. Le développement de ce secteur éloigné du centre bourg entraînera de nombreux déplacements en voiture notamment vers l'école et aggravera les problèmes de dépose déjà existants.

Les pétitionnaires remettent en cause le maintien de l'ancienne zone INA du POS qui correspond à l'actuelle zone 1AUru en raison de la contamination du sol préjudiciable pour les futurs résidents et de l'inondabilité du site.

Les pétitionnaires sont interpellés par la suppression de la zone INA de l'ancien POS au lieu-dit Kindelsacker en mettant en avant son exposition et en rappelant que lors des cessions de terrains ou de succession la valeur des terrains était celle des terrains de constructions ce qui engendre une perte considérable pour les propriétaires.

### Réponse et argumentaire de la commune :

Avis défavorable : Concernant les remarques sur les parcelles 380 et 392 et comme indiqué dans le bilan de la concertation, celles-ci ont été intégrées en zone U suite à la délivrance d'un permis sur la parcelle 391 (désormais parcelles 405 et 406). Par ailleurs, du même côté de la rue de Barr, des constructions sont situées encore plus au nord des parcelles 380 et 392, ce qui n'est pas le cas pour les parcelles 252 et 253. Concernant la réciprocité agricole, l'affirmation est inexacte car les exploitations situées à proximité génèrent un recul de 25 mètres, qui ne touche pas ces terrains (cf. plan ci-dessous-périmètre de réciprocité en jaune) :



L'argument relatif à l'éloignement du centre village est fondé mais la zone que les requérants souhaitent privilégier est également située à plus de 500 mètres de l'école ce qui est déjà pour la majorité des gens une distance pour laquelle la voiture est privilégiée. En matière de pollution, les déplacements domicile travail ont plus d'impact or le site en question est situé du bon côté de la RDI 083 par rapport à la gare.

Concernant la zone 1AUru, s'il est juste de mentionner la pollution présente sur le site, il faut être conscient que son aménagement est la seule véritable possibilité pour qu'il soit dépollué à court terme. Le privilégier au détriment des extensions urbaines est justement la meilleure des options pour le village, sans parler de son adéquation avec l'ensemble des lois en matière d'urbanisme. On notera également qu'étant identifié comme SIS, les autorisations d'urbanisme sont soumises à avis préalable.

Quant à son inondabilité, celle-ci est considérée comme faible à moyenne, ce qui n'est pas un frein à la construction. Les requérants ont semble-t-il omis de préciser que les parcelles qu'ils souhaitent privilégier sont concernées par le même risque d'inondation.

Enfin, sur l'inscription à l'époque du POS en zone INAI, les propriétaires ont eu plus de 30 ans pour réaliser un projet lorsque les lois étaient moins contraignantes en matière de consommation d'espace.

Questionnements et observations de la commissaire enquêtrice et réponses du maître d'ouvrage ;

Les avis PPA et l'avis de la MRAe présents dans le dossier d'enquête comportent de nombreuses observations sans que celles-ci remettent en cause les orientations du PLU. Je rappelle qu'il n'y a pas eu d'avis défavorable mais des avis assortis de réserves ou (et) de recommandations. Je note que la collectivité a souhaité répondre à l'autorité environnementale avant l'enquête publique. Concernant les avis avec réserves (CDPENAF, la chambre d'agriculture, l'Etat sous couvert de la Sous-Préfecture) veuillez m'indiquer quelles réserves vous souhaitez lever afin de ne pas rendre les différents avis défavorables ou partiellement défavorables. Vos réponses peuvent à la fois vous permettre d'étayer votre prise de décision quant à l'approbation du projet et me permettront d'analyser le bien-fondé de certaines observations.

**Réponse et argumentaire de la commune :**

*Cf. document annexe (en vert les éléments nécessitant une évolution du projet de PLU).*

***Ce document de 10 pages peut être lu en intégralité dans les annexes jointes au présent rapport.***

Concernant le dossier, qui, je le précise est conforme à la réglementation, celui-ci devrait évoluer après la prise en compte des avis et observations. J'ai noté quelques erreurs matérielles : page 16 du rapport de présentation partie 2 le pied de page concerne le PLU de Hengwiller mais les éléments traités sur la page concernent bien la commune de Kogenheim. La reproduction des calques sur le règlement graphique a occasionné quelques incohérences ci-joint un plan des zones à rectifier s'il s'agit bien d'une erreur et non une volonté de la collectivité. J'attire votre attention sur le trait de limite de zones à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup> celui-ci représente 2 mètres sur le terrain.

**Réponse et argumentaire de la commune :**

*Ces éléments seront réétudiés avant approbation du dossier. On notera que la trame bleue sur les plans correspond aux ripisylves et non au cours d'eau.*

Dans le règlement écrit, en zone A vous autorisez les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les installations et extensions strictement nécessaires aux activités agricoles ainsi que les équipements liés à ces activités. Dans le cadre de l'emprise au sol : Article 2.4.A vous précisez : « l'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière ». Ce qui sous-entend qu'il n'y a pas de limitation d'emprise au sol pour la construction des nouvelles annexes non liées à l'activité agricole sur une unité foncière. Veuillez me préciser quels types d'annexes non liées à l'activité vous souhaitez autoriser (garage, abri, piscine, bungalow etc.). Dans la même zone, on parle de construction, d'extension pouvez-vous me confirmer que la réhabilitation des bâtiments existants (modification de façade ou de toiture, démolition partielle, tout ce qui génère une autorisation d'urbanisme) soit bien prise en compte et autorisée.

**Réponse et argumentaire de la commune :**

*La rédaction veut dire l'inverse. Pour une habitation non liée à une exploitation agricole, la règle est d'autoriser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour des extensions et/ou des annexes. Pour les logements de fonction agricole, aucune règle n'est fixée puisqu'une charte de constructibilité existe pour ce type de construction.*

*Par ailleurs, l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme indique que : « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Il n'y a donc pas de précision sur le type d'annexe autorisée. On peut donc tout imaginer à partir du moment où cela rentre dans les 40m<sup>2</sup>. La réhabilitation reste toujours possible dans ces zones.*

Fait à Breitenbach le 07 novembre 2024

Nicole MILANI  
Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicole Milani', written in a cursive style.



REGION GRAND EST

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE KOGENHEIM



ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE KOGENHEIM

DU 11 SEPTEMBRE 2024 AU 10 OCTOBRE 2024

## **PARTIES 2 ET 3**

Arrêté Municipal du 19 juillet 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du P.L.U. et la délimitation du périmètre des abords de l'église Saint-Léger.

La commissaire enquêtrice  
Nicole MILANI

## PARTIE N° 2

### 4. LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.

#### PREAMBULE

Désignée en qualité de commissaire enquêtrice en date du 26 avril 2023 par décision n° E23000047/67 par le Tribunal Administratif de Strasbourg, j'ai procédé à l'enquête publique **unique** ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme et de la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique de la commune de Kogenheim

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours du 11 septembre 2024 au 10 octobre 2024 en application de l'arrêté du Maire joint dans les annexes. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Kogenheim où se sont tenues quatre permanences.

#### 4.1 Présentation et conclusions motivées sur la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique.

La loi LCAP 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de création, à l'architecture et au patrimoine appliquée par le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 prévoit le remplacement des périmètres automatiques de 500 mètres autour des monuments historiques par des périmètres délimités des abords (PDA), plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain (articles R.621-92 à R.621-95 du code du Patrimoine).

Actuellement à Kogenheim, ce périmètre est égal à 500 mètres autour de l'église St-Léger située au cœur de l'ancien village et englobe une partie de bâtis récents. L'ABF (architecte des bâtiments de France) propose un périmètre englobant l'ancien village (en vert clair) comme suit :



L'église Saint-Léger, au centre de l'ancien village est protégée au titre des Monuments Historiques (MH) à Kogenheim. L'édifice a été inscrit au titre des MH le 21/04/1934. Il est la propriété de la commune de Kogenheim. La première mention de l'édifice date de 1042. En 1746, l'église est reconstruite avec un chœur semi-circulaire. La tour d'époque gothique tardif est conservée jusqu'en 1880, date de sa reconstruction et de l'agrandissement ouest de la nef qui englobe la nouvelle tour. Le gros œuvre est en grès, moellon et enduit et la couverture en tuile plate, ardoise, toits à longs pans, croupe, flèche polygonale. L'élément remarquable à l'intérieur de l'édifice est le plafond.

## Conclusions :

Lors des permanences, il y a eu deux consultations du dossier concernant le plan du périmètre des abords sans observation orale ou écrite.

Conclusion sur la forme et la procédure :

Je considère que l'enquête publique concernant l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique de l'église Saint-Léger s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur ;

- la publicité dans la presse de l'avis d'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur,
- l'affichage de l'avis d'enquête publique a été respecté
- le dossier est complet et facilement compréhensible
- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans son intégralité ainsi que sur le registre dématérialisé,
- les permanences se sont déroulés dans de bonnes conditions.

### *Conclusion globale sur la forme et sur le fond :*

*Le projet d'élaboration du PDA prend en compte les abords du monument historique et l'intérêt intrinsèque du patrimoine. La suppression du périmètre de 500 m et de la notion de Covisibilité est une avancée et permettra de prendre en compte la réalité terrain et du paysage environnant, on parlera dorénavant de « protection des abords ».*

*Comme par le passé les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti protégé au titre des abords seront soumis à une autorisation préalable assortie ou non de prescriptions. Le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et il est complet.*

## 4.2 Présentation et conclusions partielles dans le cadre de l'élaboration du PLU

### Présentation du cadre général d'un PLU :

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont succédé aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS). Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport et de culture.

Il expose un diagnostic, établi selon les mêmes critères que pour les SCOT et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...).

Le **rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard de cette consommation de l'espace.

Le **PADD** expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Les **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation) propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles fixent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine. Elles permettent également de lutter contre l'insalubrité, assurer le renouvellement urbain et le développement ciblé.

Le **règlement (écrit et graphique)** fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs et explique la portée du règlement à l'égard des autres législations (RNU, règlement sanitaire, patrimoine archéologique...)

La structure du règlement est organisée autour des trois grands axes suivants :

- L'affectation des sols et la destination des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Les équipements, les réseaux et les emplacements réservés, les conditions de desserte, le traitement environnemental et paysager.

### **L'opposabilité de ces documents :**

Les OAP, le règlement et les servitudes d'utilité publique sont **opposables aux tiers** (art. L.152-1 et L.152-7) :

Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de **conformité**. Ce principe de conformité s'applique lors de l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées.

Les OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Les OAP et le règlement doivent être cohérents avec les thématiques fixées par le PADD : fonctions urbaines, qualification des espaces naturels et agricoles, production de logements, fonctions économiques, déplacements et stationnement, organisation de l'espace et aménagement, économies d'énergie, aménagement numérique, patrimoine...

Pour mémoire : L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est toléré, dès lors que l'entendement des dispositions définies dans les OAP est respecté.

### **Le cadre technique :**

La conception technique des documents graphiques et écrits doit tenir compte de l'évolutivité du PLU (modifications, révisions simplifiées, mises en compatibilité...). En effet, le PLU est un document vivant qui est amené à évoluer ponctuellement. Il est nécessaire d'adopter une forme qui permette une évolution facile et fiable du document (utilisation du SIG, documents dissociés, code graphique pour identifier la portée des pièces du PLU, outil de réalisation du règlement ...).

Le PLU doit être conçu suivant des normes techniques qui permettent le dépôt sur la plate-forme nationale de l'urbanisme, appelée aussi Géoportail de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2020, la publication électronique du PLU(i) sur le Géoportail de l'urbanisme remplace la publication au recueil des actes administratifs. Les utilisateurs consultant de plus en plus en ligne les documents administratifs sa mise en ligne nécessite donc une conception adaptée.

## **Présentation du PLU de la commune de Kogenheim :**

La commune de Kogenheim se situe en région Grand Est, au sein du territoire de la Collectivité européenne d'Alsace (créée le 1er janvier 2021), et plus précisément dans la circonscription départementale du Bas-Rhin. Elle fait partie de l'arrondissement de Sélestat-Erstein et du territoire de la communauté de communes du canton d'Erstein. Elle est située à environ 30 km à vol d'oiseau au sud de Strasbourg et au nord de Colmar et à environ 10 km de Sélestat. Kogenheim est localisé au cœur de la plaine d'Alsace et est traversé par l'Ill et le Muehlbach à l'Est et par la Scheer à l'Ouest.

La population comptabilisée en 2021 est de 1241 habitants et l'objectif à atteindre est de 1500 habitants à l'horizon 2040.

La commune de Kogenheim a prescrit l'élaboration de son PLU le 23 juin 2022. Elle n'est plus couverte par son document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, date de la caducité de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et est soumise au régime du RNU (règlement national d'urbanisme). Le projet d'élaboration du PLU de Kogenheim a été arrêté le 29 janvier 2024 et fait l'objet de la présente enquête unique. En effet, lors de cette même réunion le conseil municipal a validé le projet de délimitation du périmètre des abords de l'église St-Léger (PDA) proposé par l'architecte des bâtiments de France et a opté pour une enquête unique portant à la fois sur le projet de PDA et sur le projet de PLU.

Le ban communal de Kogenheim couvre une superficie de 1179 ha dont 110 ha urbanisés soit un peu moins de 10% du territoire. Plus de la moitié de cette superficie est dédiée à l'agriculture avec une prépondérance de cultures céréalières. Près de 30 % du ban communal est occupé par des éléments boisés dont 25 % de forêts.

## **Particularité de la commune :**

Le village est divisé en 3 parties ; la partie ouest comprenant une zone UX, un petit secteur résidentiel et des exploitations agricoles coupés du reste du village par la ligne ferroviaire. Puis au « centre » la gare de Kogenheim, une zone pavillonnaire assez importante qui côtoie deux zones UX, une ancienne exploitation agricole et où se trouve le cimetière coupé de l'ancien village par la RD 1083. La partie Est du village, la plus importante représente l'ancien village où sont concentrés les principaux équipements (école, périscolaire, mairie, église, centre sportif etc.) ainsi qu'une zone UX.



Deux secteurs ont été recensés comme sites BASOL (base de données qui référence les sites et les sols pollués) l'ancienne station-service TOTAL et une friche industrielle concernée par un arrêté préfectoral créant un secteur d'information sur les sols (SIS).

Concernant l'ancienne station-service, il s'agissait de présence d'hydrocarbures et de BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes). Différentes mesures ont été prises dès 2008. En 2016, l'exploitant a complété le système de confinement par un dispositif de dépollution in situ des eaux souterraines. La nappe phréatique transitant sous le site reste cependant vulnérable.

Le secteur d'information des sols concerne l'ancienne fabrique de papier Brucker autorisée en 1993 et mise en liquidation en 2009. Il s'agit d'anciens bâtiments encore présents et un tas de déchets de 5700 m<sup>3</sup> de refus de pulpeur (trieur de papier) composé de papiers, plastiques, ferrailles, de terres et actuellement recouvert d'arbres et de broussailles. Ce site nécessite des investigations supplémentaires notamment en raison d'une anomalie en hydrocarbures dans les terrains situés au droit de l'ancienne cuve de fuel et la présence de métaux lourds dans le tas de déchets du pulpeur. La commune, dans sa réponse à la MRAe précise que lorsqu'un terrain est répertorié SIS et fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager, l'aménageur doit fournir dans le dossier une attestation garantissant la prise en compte des conclusions d'une étude des sols dans la conception de son projet. Celle-ci est établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.



*Situation du secteur d'OAP n°1*

Ce secteur est concerné par le zonage 1AUru et l'OAP sectorielle n° 1. Autre difficulté de ce secteur l'accès actuel et futur à cette « presqu'île » se fera en enjambant le Muelbach. Cette zone est située au niveau du PPRI de l'ILL en zone bleu clair pour une partie y compris au niveau de l'accès.

## 4.3 Conclusions partielles sur le PLU

### 4.3.1 Conclusion relative à l'étude du dossier et du projet

Le rapport de présentation dans sa partie 4 comporte une évaluation environnementale obligatoire en raison de la présence de plusieurs sites Natura 2000 qui débordent partiellement sur le ban communal. S'y trouve également le résumé non technique. N'étant pas précisé sur la page de garde du document il est difficile pour l'utilisateur de le retrouver alors qu'il s'agit d'un document dont l'objectif principal est d'informer le public, non spécialisé, afin qu'il puisse s'appropriier concrètement le projet du PLU. Quant au fond, je considère qu'il est complet et à la portée de tous.

Page 16 de la partie 2 du rapport de présentation le pied de page fait référence au PLU de Hengwiller mais le plan est bien celui de Kogenheim, il s'agit d'une erreur matérielle minimale.

Quelques chiffres varient selon les documents ; entre autres le nombre de logements qui varient également selon les superficies déclarées. Le PADD annonce un objectif de 120 logements, le résumé non technique de 80 à 110 foyers à l'horizon 2040.

Sur le règlement graphique, certaines limites de zones sont légèrement décalées dans la partie Est du village, il s'agit probablement d'une erreur matérielle liée au calque de la cartographie et devra être réajuster. Il serait opportun de préciser également pour les limites de zones si l'on retient la limite au trait intérieur, au milieu ou au trait extérieur. Le trait de limite fait 1 mm sur un plan d'1/2000<sup>ème</sup> c'est 2 mètres sur le terrain et peut poser un problème lorsque le trait de limite ne correspond pas à une limite parcellaire. **Les rectifications feront l'objet d'une recommandation** dans mon avis final.

Le diagnostic territorial est complet et aborde tous les enjeux et aspects socio-économique (logement, population, économie, environnement...). Le PADD est synthétique et clair et énumère les principales orientations :

- La valorisation du patrimoine bâti
- L'accueil de nouveaux habitants avec plus d'offres de location
- La préservation des paysages et de l'environnement
- L'évolution des activités économiques
- La promotion des déplacements alternatifs

Les OAP sectoriels traduisent les objectifs d'aménagement dans 3 secteurs classés AU et une OAP thématique trame verte et bleue définit les actions et opérations pour mettre en valeur les continuités écologiques. Je suis un peu dubitative, car en principe comme précisé dans le paragraphe sur l'opposabilité des documents une OAP est opposable aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité or pour l'OAP thématique nous trouvons à la fois des orientations (opposables) et des recommandations (non opposables) n'ayant jamais rencontré ce cas je ne peux me prononcer sur la perspicacité de ce type de rédaction. Une remarque a également été faite par la commission départementale de la préservation des espaces naturels à ce sujet.

Ce PLU s'inscrit dans la perspective d'augmenter sa population à environ 1500 habitants à l'horizon 2040 soit un objectif de 80 à 110 foyers en plus. Pour ce faire elle ouvre à l'urbanisation 2,33 ha dédiés à l'habitation. Ces espaces sont prélevés essentiellement sur des terrains déjà artificialisés à l'exception de 0,5 ha de friche et de champ sans sortir de l'enveloppe urbaine actuelle. Cette évolution démographique se fera avec une obligation de produire 25 logements par hectare sur les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle portant sur une superficie de plus 0,5 ha.

*Le dossier est complet et abordable bien qu'il soit constitué de nombreuses annexes liées au bruit, au PPRI, au SIS... De par sa situation géographique la ville de Kogenheim est soumise à de nombreuses contraintes et sa perspective d'accroissement de population me paraît cohérente et réalisable à condition de mobiliser les espaces encore disponibles (dents creuses) et de porter une politique de réhabilitation du bâti ancien, des anciens corps de ferme etc. car je doute que les secteurs d'OAP n°1 et n°2 suffisent à atteindre l'objectif de créer plus d'offres de location à court ou même à moyen terme. J'approfondirai ce commentaire dans la conclusion générale.*

#### 4.3.2 Conclusion relative aux avis des PPA et de la MRAe

Je relève que la commune a décidé de répondre à la MRAe. Ce mémoire en réponse présent dans le présent dossier est d'une grande utilité et me permet ainsi qu'aux lecteurs de comprendre le positionnement de la commune par rapport à certaines observations et de mieux comprendre la prise en compte de l'environnement dans ce projet. Concernant la demande de la MRAe relative à l'échelonnement et à la programmation dans le temps de la production de logement, le mémoire en réponse est de nature à éclairer ce point.

Les personnes publiques associées (PPA) figurant au dossier ont émis des avis favorables ainsi que des avis favorables assortis de réserves ou de recommandations. Il n'y a pas eu d'avis défavorable. On peut supposer que ceux qui n'ont pas répondu n'ont pas d'objection.

S'il ne m'appartient pas de porter un jugement sur les avis des PPA je constate que les principales observations portent sur les STECAL, la densité de logements et le développement de la future zone 1AUru. Je souhaite préciser qu'en présence de plusieurs avis favorables sous réserves et avec recommandations, j'ai demandé dans le cadre de mon procès-verbal de fin d'enquête de me préciser quelles recommandations ou réserves la commune souhaite lever ou suivre. Le maître d'ouvrage a répondu à ma requête et a annexé à son mémoire en réponse la liste des modifications auxquelles la collectivité pourrait donner suite lors de l'approbation du présent projet.

*Je constate que la collectivité est en capacité de donner suite à bon nombre de recommandations et lever des réserves en expliquant ses choix et en clarifiant le règlement écrit et le rapport de présentation. Au final le fait d'associer les PPA tout au long de l'élaboration de ce PLU (les comptes-rendus sont présents dans le document « bilan de la concertation ») démontre la volonté de la collectivité à atteindre les objectifs fixés dans le PADD et à se conformer à la réglementation en vigueur.*

#### 4.3.3 Analyse et conclusions sur les observations.

Dans son ensemble les observations ne concernent pas l'adhésion ou la non adhésion au projet PLU mais des demandes personnelles de propriétaires ou de riverains concernés par une modification de zonage ou par un secteur de protection. Quelques observations remettent en cause le classement Ub rue de Barr (OAP sectorielle n° 3 ) tout comme la pétition qui porte également sur plusieurs d'autres sujets dont la zone 1AUru et le lieu-dit Kindelsacker.

Quelques observations font référence à l'ancien POS bien qu'il soit caduc depuis 2017 ; La commune de Kogenheim est depuis sous le régime du RNU (règlement national d'urbanisme). Par conséquent il est peu pertinent d'établir un comparatif de zonage entre l'ancien POS et le projet de PLU, d'autant plus que de nouvelles réglementations ont profondément modifié les obligations en matière de consommation foncière qui s'imposent aux collectivités. Cependant je conçois tout à fait que dans certain cas cette référence peut paraître légitime surtout lorsqu'il s'agit de terrains déclassés qui ont perdu de leur valeur.

\*\*\*\*\*

**Les courriers n° C1 et C4** émis par le même pétitionnaire concernent entre autres une demande d'intégration de deux parcelles dans le zonage Ub alors qu'elles sont classées en zone A et n'ont aucune vocation agricole. L'une des parcelles est partiellement viabilisée et a fait l'objet d'un CU réalisable encore en cours. Il est précisé que ces terrains n'ont aucune vocation agricole, qu'ils se trouvent à l'intérieur de l'agglomération l'un des terrains est bordé par un trottoir.

Elle remet également en cause le bien-fondé de la zone Ub assorti de l'OAP n° 3, rappelle l'historique de celle-ci, considère que le développement dans la partie nord-ouest va à l'encontre de l'intérêt général

et estime que ces deux parcelles auraient dû être considérées comme une dent creuse et met en doute l'intégrité et l'impartialité des élus.

*Au regard des pièces justificatives présentées par la pétitionnaire, il est vrai que c'est assez déroutant de voir en zone A des terrains qui sont situés après le panneau d'entrée d'agglomération, desservi par un trottoir et dont la vocation actuelle peut être considérée comme un jardin d'agrément et de stockage et dont le vis-à-vis est en zone constructible. J'ai donc vérifié, en effet, ces terrains ne sont pas dans l'enveloppe urbaine puisque non construits lors de l'établissement du périmètre.*



*La commune a donné une réponse défavorable à cette demande, en mettant en avant le fait que ces parcelles ne soient pas incluses dans l'enveloppe urbaine et sa volonté de limiter la consommation foncière d'une part, d'autre part elle estime que la construction d'un seul immeuble sur chaque terrain avoisinant 20 ares engendrerait une consommation foncière excessive. Elle rappelle le zonage INAI et UB de l'ancien POS. Un recours est actuellement en cours au tribunal*

*administratif de Strasbourg et divers documents démontrent que le contentieux entre la municipalité et la requérante dure depuis plusieurs années.*

*Je ne vais pas me positionner en ce qui concerne la constructibilité des terrains (CU et permis) qui font l'objet du contentieux mais je conviens que le zonage en A de ces deux parcelles ne me paraît pas pertinent. Un zonage LAU englobant le vis-à-vis de la parcelle 221 aurait pu être une solution. J'ai bien compris que ce secteur a fait l'objet d'un zonage similaire au POS et qu'il n'y a pas eu de suite, mais personne ne peut prédire les intentions et les actions de demain.*

*Le classement en zone A de ces deux parcelles ne permettra pas à deux couples de s'installer dans leur village.*

*Concernant la réponse de la collectivité je précise que la notion d'enveloppe urbaine se rapporte à une réalité physique (les espaces effectivement bâtis) à un temps T. La délimitation des différentes enveloppes urbaines ne présage pas du développement futur de la commune. De même, l'ensemble des espaces contenus dans ces enveloppes urbaines ne seront pas forcément mobilisés pour le développement urbain c'est le cas pour Kogenheim où l'enveloppe intègre un espace boisé comportant des cabanons qui sont par ailleurs classés en zone naturelle et toute la zone Ue (stade). L'incapacité de se développer dans les espaces bâtis entraîne une consommation d'espace NAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) considéré comme une extension de l'enveloppe urbaine. La collectivité a décidé de ne pas faire d'extension cependant une réflexion pourrait être menée pour les années à venir, car si aujourd'hui nous sommes en période d'inflexion dans le cadre du ZAN (zéro artificialisation nette) il sera de plus en plus difficile dans les années à venir pour les petites communes et surtout pour celles qui n'ont pas de réserves foncières urbaines de permettre aux jeunes couples de s'installer avec tout ce que ça entraîne (dynamisme, associatif, maintien des classes, des commerces etc.)*

*Le présent avis donnera lieu à une recommandation.*

\*\*\*\*\*

**La pétition collective n° P1** ainsi que le courrier n°C8 font également référence à l'urbanisation du lieu-dit Kindelsacker (voir courriers C1-C4) rappelant qu'il y avait une zone INA1 dans l'ancien POS et que ces terrains ont perdu de leur valeur alors que les pétitionnaires estiment que c'est une zone à privilégier pour le développement urbain. La pétition concerne également le projet Ub rue de Barr (OAP n°3). Les pétitionnaires estiment que la zone constructible concernant les parcelles 391 et 392 dans la rue de Barr ne respecte pas la distance de 100 m imposée par l'article L111-3 du code rural relative à la présence d'exploitation agricole, d'élevage etc. Ce secteur est coincé entre la voie ferrée et la D1083 et est soumis à la nuisance sonore. Le développement de ce secteur éloigné du centre bourg entraînera de nombreux déplacements en voiture notamment vers l'école et aggravera les problèmes de dépose déjà existants.

Les signataires remettent en cause la zone LAUru en raison de la contamination du sol préjudiciable pour les futurs résidents et de l'inondabilité du site.

*Concernant le lieu-dit Kindelsacker voir ma réponse aux courriers n° C1-C4. La commune a justifié le développement rue de Barr en précisant le recul des exploitations en matière de réciprocity agricole. Je conviens que le développement rue de la gare et rue de Barr n'est pas optimal et les nuisances liées au bruit auront certainement un impact sur le prix et sur la rapidité d'exécution de l'urbanisation dans ces secteurs. Concernant la zone LAUru voir ma réponse au courrier n° C7 relatif à la reconversion de cette zone.*

\*\*\*\*\*

**Les courriers et demandes n° C3 et C5** ont également eu des avis favorables, pour l'une il s'agissait d'un terrain déjà artificialisé dont une partie de la parcelle construite a été extraite du zonage UA et

Élaboration du PLU et délimitation du périmètre d'un monument historique de la commune de Kogenheim pour l'autre un déplacement de limite de la zone Ub alors qu'il s'agit du jardin, situé dans l'enveloppe urbaine et adjacent à la maison.

*Je partage l'avis de la commune le déplacement de ces limites de zonage est minime et ne remet pas en cause le dossier.*

\*\*\*\*\*

Les courriers n° C2 et n° C9 ont eu un avis favorable pour la suppression de la protection de type E.

*Je partage l'avis de la collectivité car il y a lieu de tenir compte de la réalité du terrain, même si on peut regretter la disparition de ces vergers.*

\*\*\*\*\*

Le courrier n° C9 concernait également une demande du gérant d'une exploitation forestière à propos de ses parcelles situées en zone UX sur lesquelles il stocke du bois de chauffage. La limite UX /Aa coupe son unité foncière en deux.

*La collectivité a donné un avis défavorable car la partie hors de la zone UX est en rouge dans le PPRI et les contraintes en matière de constructibilité y sont trop fortes. Je suis l'avis de la collectivité.*

\*\*\*\*\*

Dans le courrier n° C6 les propriétaires des parcelles section 36 n° 237, 238 et 134 situées en zone UX souhaitent développer leur activité notamment pas la construction d'un hall de stockage dont le permis est en cours. L'emplacement de ce hall devait se faire sur les parcelles 134 et 238 dont le zonage a été modifié lors de l'élaboration du PLU. La partie sud de ces parcelles ont été classées en zone Aa. Les propriétaires proposent qu'une partie des parcelles 238 et 134 soient déclassées en Aa afin de décaler la limite UX pour leur permettre de finaliser leur projet. Des plans ont été joints au courrier.

*La collectivité conditionne cette modification de zonage à l'obtention du permis. Si le permis est accordé tel quel et que la commune modifie la zone UX il faudra veiller à ne pas créer une mini zone Aa (triangle) sans continuité avec le reste de la zone Aa. Cet avis fera l'objet d'une recommandation l'objectif final étant de permettre à une entreprise de se développer sans pour autant créer de Mini-zonage quitte à modifier légèrement l'implantation des bâtiments.*

\*\*\*\*\*

Le courrier C7 concerne la reconversion de la friche industrielle de la papeterie Brucker classée en IAUru. Les propriétaires des parcelles section 3 n° 86 et 109 voisins immédiats de l'ancienne friche industrielle de la papeterie BRUCKER attirent l'attention sur le projet de construction de 65 logements sur ce site prévu dans le PLU et expriment leur opposition. Ils mettent en avant les inondations et la pollution du site et le considèrent comme un site riche en biodiversité. Ils estiment que la construction de 65 logements soit environ 200 personnes serait source d'un engorgement de la RD 203 et serait générateur de pollution, de bruit et d'insécurité pour les riverains du secteur Est. Les pétitionnaires redoutent que les réseaux d'eau et d'assainissement ne soient plus adaptés en précisant qu'un projet pavillonnaire de 10 maisons et 3 immeubles mini collectifs de 6 logements avait été proposé par le promoteur immobilier. Ils proposent une nouvelle destination de ce site réservé aux énergies renouvelables par la création d'un parc photovoltaïque avec restauration de la turbine hydroélectrique existante.

*La commune a donné un avis défavorable en rappelant que le minimum de logements ne pourra être inférieur à 40, que l'objectif principal sera la dépollution de ce site et conditionne le nombre*

*de logements à la rentabilité du site. Elle ne se prononce pas sur les futurs problèmes de circulation et d'accès à la zone IAUru. L'OAP n° 1 précise quelques orientations telles que l'aménagement et les déplacements. Je rappelle que la commune n'est pas propriétaire de cette zone et qu'elle doit trouver une solution pour une dépollution effective et l'urbanisation de cette zone ne pouvait se faire que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. A ce jour il y n'y a pas à ma connaissance de chiffrage quant au montant des frais dépollution et comme celle-ci est encore soumise à des investigations nécessaires il se peut que le montant soit supérieur aux prévisions. C'est justifiable d'imposer une densité d'au moins 25 logements/ha pour respecter les orientations du SCOTERS et d'atteindre l'objectif de croissance prévu. Cependant je pense qu'il serait opportun de ne pas calculer le nombre de logements par rapport à la superficie du secteur défini actuellement (1.59 ha) mais après dépollution et en tenant compte des retraits, de calculer cette densité sur le secteur réel d'implantation des bâtiments car bien que classé en zone bleu clair, le courrier fait mention de caves inondées en période de crue. L'accès vers la « presque île » se fait en enjambant le cours d'eau Muelbach et devra faire l'objet d'une attention particulière. L'urbanisation de cette zone fera l'objet d'une recommandation dans mon avis final.*

*Concernant la crainte que les réseaux d'eau et d'assainissement ne soient plus adaptés, il n'y a pas d'indication dans le dossier qui pourrait étayer cette inquiétude. La restauration de la turbine hydroélectrique est actée dans les OAP page 7.*

\*\*\*\*\*

**Courrier n° C 8 faisant également l'objet d'un mail n° M2**

Les propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée section 1 n° 175 souhaitent une modification du zonage en intégrant cette parcelle dans la zone Ua comme c'était le cas dans le POS. Cette parcelle est contiguë à la ferme familiale et elles mettent en avant l'aspect émotionnel car ce terrain représentait une réserve foncière constructible pour permettre l'installation des proches. D'autres arguments sont évoqués tels que : la valeur du terrain (constructible) lors de la transmission, les réseaux existants à proximité, la proximité du centre, de la gare par le souterrain, des grands axes routiers et les faibles nuisances. Les propriétaires estiment que la constructibilité à cet endroit permettrait un cadre de vie sain et une possibilité de construction à court terme

*La demande du propriétaire paraît légitime étant donné que la parcelle figurait dans un acte de succession et que sa valeur est substantiellement diminuée par la modification de zonage. C'est une situation que je rencontre régulièrement lors de ce type d'enquête et là se pose toujours la question de l'intérêt général qui prime sur l'intérêt particulier. La jurisprudence administrative rappelle de manière constante que nul n'a de droit acquis au maintien d'un classement. Il reste que la décision finale de revoir ou non sa position appartient à la commune, celle-ci a donné un avis défavorable. Je pense que la collectivité n'a pas d'autre choix, il faut rappeler que ce terrain se trouve hors enveloppe urbaine, à l'entrée Est du village et que le vis-à-vis est concerné par les courriers n° C1-C4 et la pétition. La commune ne peut pas donner une suite favorable sans créer un précédent et remettrait en cause les réponses apportées aux courriers précités qui ne seraient plus cohérentes.*

\*\*\*\*\*

**Le mail n° M1** présente demande concerne le club ULM Centre Alsace dont l'activité se déroule entre autres sur la parcelle section 33 n° 107. Le projet de PLU prévoit un STECAL qui devrait permettre l'implantation d'une construction de 100 m<sup>2</sup>. Le président précise qu'après étude des différentes possibilités et contraintes la surface de 100 m<sup>2</sup> est insuffisante et devrait être portée à 130 m<sup>2</sup>.

***Selon la commune, une augmentation à 130m<sup>2</sup> nécessiterait un nouveau passage en CDENAF et donc une perte de temps de plusieurs mois. La commune ne donnera donc pas suite à la demande. Dans ces conditions, je rejoins l'avis du maître d'ouvrage.***

\*\*\*\*\*

**Observation dématérialisée n° OD1** émanant de l'association Alsace Nature. Elle estime que le projet a été fait dans le souci de préservation de la biodiversité et demande que les espaces forestiers

répertoriés soient classés au titre du régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Concernant l'assainissement pluvial et plus largement l'imperméabilisation des sols l'association demande une cohérence entre le rapport de présentation et le règlement écrit. L'association précise que la notion d'équipement collectif est plus large que celle de service public et demande à la collectivité de définir précisément les installations qu'elle souhaite autoriser dans les zones A et N. Elle demande également que la disposition autorisant les dépôts provisoires liés aux chantiers soit supprimée.

***La commune a décidé de protéger les boisements et haies isolées et estime que la gestion des eaux pluviales est une obligation sur le terrain peu importe la taille du bâtiment. Un bâtiment d'une emprise au sol plus importante devra mettre en œuvre des dispositifs de stockage et de retour de l'eau au milieu adaptés à la réglementation en vigueur. Le PLU respecte le code de l'urbanisme par conséquent je rejoins les avis de la commune et je n'ai pas d'autre commentaire à faire.***

#### 4.3.4 Conclusion relative à la réponse au procès-verbal de synthèse

Il est nécessaire de rappeler qu'il s'agit d'avis et de commentaires qui ont pour but de m'apporter des précisions sur les points soulevés et une aide à la compréhension. Le mémoire en réponse ne préjuge aucunement des modifications éventuelles qui seront prises par la collectivité qui a la charge d'approuver le PLU conformément l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme qui stipule « Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire sont présentés lors d'une séance du conseil. Ensuite, l'organe délibérant approuve ou non le projet en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ».

***Les réponses apportées aux observations par le maître d'ouvrage sont cohérentes et argumentées. Elles permettent de donner une suite favorable à certaines demandes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le dossier soumis à l'enquête. Les réponses sont restées factuelles et la plupart des observations avait déjà été discutées lors des réunions publiques, de la concertation et certainement aussi en mairie.***

***Le maître d'ouvrage a également répondu à mes questionnements et à mes observations. Je salue tout particulièrement les réponses apportées aux recommandations et aux réserves émises par les PPA celles-ci me permettent d'analyser le bien-fondé de certaines remarques et représentent une aide précieuse pour la rédaction de mes conclusions et de mon avis.***

## 4. 4 Conclusion générale sur le PLU

Faisant suite aux conclusions partielles ci-dessus, le dossier déposé à l'enquête ainsi que la procédure et les conditions de déroulement de l'enquête publique sont conformes à la législation en vigueur.

Les formalités de publicité et d'affichage ont été réalisées conformément à la réglementation. L'enquête publique a été menée dans le respect de la législation et a permis de donner à chacun la possibilité de s'informer ou de déposer une réclamation.

Les objectifs fixés prennent bien en compte l'évolution de la commune et les choix retenus sont réalisables et cohérents bien que difficilement programmable dans le temps.

Certains documents comme le règlement graphique et notamment le rapport de présentation peuvent facilement être rectifiés et améliorés afin de parfaire l'exactitude des données.

Les observations émises lors de l'enquête ne représentent pas une remise en cause de l'ensemble du projet, cette enquête a mobilisé le public :

J'ai reçu 29 personnes lors des permanences et réceptionné 9 courriers, 3 observations ont été déposées sur le registre électronique dont deux ont également fait l'objet d'un mail et 1 pétition a été déposée lors de la dernière permanence signée par 38 pétitionnaires.

Le dossier a été consulté cinq fois en mairie de Kogenheim aux jours et heures habituels d'ouverture au public hors des permanences.

Sur le registre dématérialisé on comptabilise ; 60 visiteurs pour 96 visites -777 téléchargement de documents - 691 visualisations de documents.

Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête publique hors ou pendant les permanences. Je qualifierai la participation du public de bonne pour une commune de moins de 1500 habitants.

### **SUR LA FORME :**

L'examen global des pièces du dossier d'enquête, a fait ressortir que celui-ci était bien conforme aux dispositions légales. Les documents fournis sont conformes aux textes, suffisamment lisibles et accessibles pour permettre une parfaite information du public sur l'objet de l'enquête publique. A préciser que la partie 4 du rapport de présentation comporte une évaluation environnementale car plusieurs site Natura 2000 sont présents sur le territoire communal. Les enjeux ainsi que les objectifs à atteindre sont annoncés et déclinés dans les différents documents ; il s'agit pour la commune d'attirer de jeunes familles afin d'assurer le renouvellement de la population vieillissante tout en préservant les paysages et l'environnement.

J'estime qu'il y a une cohérence entre les différents documents du PLU et que le dossier est considéré comme compatible avec le SCOTERS et son document d'orientations et d'objectifs (DOO).

Nous sommes ici en présence d'un PLU modernisé, c'est-à-dire qu'il n'y a plus d'obligation à traiter les règles relatives aux implantations dans le règlement ; c'est une sorte de règlement « à la carte », adapté au projet d'aménagement et de développement durable et qui permet d'atteindre les divers objectifs. En outre, le renforcement du rôle des OAP permet de concevoir en fonction des circonstances locales, des règlements fixant un plus grand nombre d'orientations. Pour atteindre ces différents objectifs la commune de Kogenheim a eu recours à trois OAP sectoriels ainsi qu'une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue.

Quand je dis PLU Modernisé je ne sous-entends pas que sa compréhension soit plus simple pour l'administré, en effet, là où auparavant le règlement était la pièce maîtresse il convient maintenant de consulter plusieurs documents pour connaître toutes les conditions d'urbanisation. Je note également que le fait d'avoir associé le service instructeur des demandes d'autorisation urbaine (l'ATIP) en tant qu'assistant à maître d'ouvrage dès l'élaboration du PLU va permettre de réduire voire d'éliminer tout risque de mauvaise interprétation des documents d'urbanisme.

L'affichage est conforme aux prescriptions et s'est fait à l'endroit habituel. L'affichage est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique. D'autres vecteurs de communication préalables ont été utilisés tels que : le site Internet de la commune et le rappel sur le site des abonnés destinés aux administrés.

Durant toute la durée de l'enquête, le public avait accès à l'intégralité du dossier papier pendant les jours et les heures d'ouverture au public ainsi que sur le site de la commune où un lien dirigeait le public vers le registre dématérialisé. Les personnes intéressées pouvaient consigner les observations ou réclamations soit directement sur le registre des réclamations pendant ou hors des permanences, soit par courrier à l'ordre de la commissaire enquêtrice ou encore par messagerie électronique ou par dépôt sur le registre dématérialisé.

La durée de l'enquête, l'information préalable, la fréquence d'ouverture de la mairie au public, les permanences assurées, l'accès à un dossier dématérialisé sur le site de la mairie ainsi que la mise à disposition d'une adresse électronique pour la réception des observations permettaient à toute personne de pouvoir consulter le dossier et de s'exprimer oralement ou par écrit.

## **SUR LE FOND :**

Ce projet s'inscrit dans la perspective d'un accroissement de population (1500 hab) à l'horizon 2040 en envisageant la réalisation d'environ 120 logements. Il ouvre à l'urbanisation 2,33 ha dédié à l'habitation sur des terrains essentiellement artificialisés situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

La modération de l'étalement urbain réclamé par l'Etat, les agriculteurs et les associations militantes en faveur de la nature est d'autant plus difficile à mettre en œuvre que les anciens POS avaient déclaré constructibles des terrains pour la plupart initialement destinés aux enfants de leur propriétaire qui constituent une population jeune habituée au monde rural.

L'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace invite à la mise en place du principe de zéro artificialisation nette (ZAN) du territoire à court terme. Cette instruction note que ceci suppose dans un premier temps d'infléchir la consommation, puis de la stopper par un usage sobre de l'espace.

La commune a été vertueuse à ce niveau en mobilisant essentiellement les dents creuses et en ne sortant pas de l'enveloppe urbaine mais pour répondre à son objectif d'accroissement et de rajeunissement de la population j'estime que les deux zones IAU ne répondront pas à un objectif à court ou moyen terme.

Quant à la planification prévisionnelle d'ouverture des différentes zones à urbaniser il faut rappeler que la zone IAUru est soumise à des investigations supplémentaires et à une dépollution ce qui ne permet pas de se prononcer dans le temps. Concernant la zone 1AU il y a plusieurs bâtiments sur le site ainsi qu'un silo agricole. Il n'y a que la tranche 1 qui pourrait être ouverte dès l'approbation du PLU. En effet, lorsqu'on est en présence d'une zone à urbaniser le projet dépend de la volonté d'action des propriétaires et pour cette zone, à l'arrêt d'une activité agricole présente sur le site.

La commune n'a aucune réserve foncière urbaine. C'est toute la difficulté surtout quand on veut rajeunir sa population et proposer plus de locatif. Les possibilités d'extension de Kogenheim sont restreintes et pourraient se faire dans la partie sud du village. C'est une des raisons pour laquelle en répondant aux observations du public j'ai préconisé de reconsidérer la position de la commune dans le futur par rapport au lieu -dit Kindelsacker (courrier C1, C4, pétition P1) car un PLU est « vivant » et il fera l'objet de modification ou de révision au fur et à mesure de son application.

Dans le projet de PLU je relève deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone N. Le règlement précise leurs usages, leurs affectations et destinations. Il s'agit de secteurs à vocation de loisirs ; Nu correspondant à un site dédié à la pratique de l'ULM, ainsi qu'un secteur Ne dédié à la création d'un abri au bord d'un étang. Les constructions prévues sont directement liées à l'affectation de ces zones et tiendront compte du règlement du PPRI. Je n'ai pas d'observation à formuler

Au sujet de la protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine je n'ai pas d'observation spéciale à formuler, sa prise en compte me paraît adaptée et je constate le souhait de la collectivité de favoriser la réhabilitation qualitative des bâtiments anciens aussi bien en matière de performances énergétiques que par la remise sur le marché de logements vacants.

En tenant compte de la situation géographique de la commune, j'estime que le développement et la sécurisation des liaisons cyclables ainsi que l'encouragement du co-voiturage avec la mise en place de stationnements spécifiques répondent aux objectifs du PADD. Je salue tout particulièrement l'obligation en IAU de prévoir 2 places de stationnement par logement complétées de places visiteurs ainsi qu'une connexion vélo vers la gare.

Si les infrastructures de transport sont une contrainte en matière de développement urbain pour la commune de Kogenheim, elles sont un atout pour l'attractivité du village. En effet, la présence d'une gare permet de rejoindre aisément les pôles que sont Strasbourg et Sélestat. Afin de développer ce mode de transport plus durable, il convient de valoriser au mieux la gare pour la rendre attractive car actuellement ce sont moins de 8% des actifs de la commune qui utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail. D'autant que cette gare est concernée par le projet Réseau express métropolitain européen (abrégié en « REME »).

Une commune se doit d'anticiper et il est difficile de se projeter dans l'avenir car la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement va modifier bien des comportements.

Les collectivités font partie des acteurs publics agissant pour la transition écologique, face à des réalités perceptibles sur le territoire telles que la sécheresse, la pénurie d'eau, la chaleur des villes etc. Des solutions existent même à l'échelle d'une petite commune comme Kogenheim ; la transition vers des énergies renouvelables, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, encourager la mobilité durable. En matière de transition écologique, les obligations réglementaires des collectivités concernent :

- La prise en compte de la biodiversité dans leurs politiques d'aménagement notamment en préservant les espaces naturels et en développant les trames vertes et bleues
- La réduction des consommations énergétiques de ses bâtiments et équipements
- La collecte sélective des déchets
- Et pour les communes de plus de 20 000 habitants l'obligation de se doter d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le présent projet tient également compte de ces obligations et je rappelle que la commune est couverte par un plan climat énergie territorial (PCAET) adopté par l'intercommunalité en date du 20 mars 2024.

Un Plan Climat Air Energie Territorial est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets.

La réalisation de certains objectifs des PCAET passe nécessairement par leur traduction dans le PLU, par exemple :

- l'optimisation énergétique des bâtiments à travers leur orientation, leur alignement et la construction passive ou à énergie positive ;

- la réduction d'émission de GES par le développement des transports électriques ;
- la libération d'espaces pour la production d'énergie renouvelable.

J'ai relevé dans le mémoire en réponse à la MRAe que la commune met en avant la non opposabilité du PCAET ce qui est le cas actuellement. Toutefois, les liens étroits entre les deux documents invitent à une vigilance accrue et à développer les démarches d'élaboration transversale afin de diminuer le risque de voir un PLU attaqué au motif qu'il contredirait les orientations du PCAET.

## 4.5 Avis sur les deux objets de l'enquête unique :

### 4.5.1 L'avis sur la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique

En raison des conclusions globales sur la procédure, le fond et la forme du dossier

**J'é mets un avis favorable** à la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique.

### 4.5.2 L'avis sur l'élaboration du PLU.

En raison des conclusions et des motivations qui viennent d'être exposées, j'estime que le projet est de nature à permettre de relancer un développement démographique mesuré de la commune en proposant une urbanisation progressive. De plus, il prévoit une préservation des paysages pour assurer la protection des continuités écologiques en y intégrant une OAP thématique trame verte et

bleue. Les différentes précisions, rectifications et mises à jour consécutives au mémoire en réponse ne remettent pas en cause le dossier soumis à l'enquête. Ne perdons pas de vue qu'un PLU est avant tout un document vivant qui est amené à évoluer ponctuellement afin de répondre aux besoins de la population, de la commune ou de se conformer aux dispositions légales.

Pour mémoire, suivant l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'approbation de l'assemblée délibérative après, le cas échéant, toutes modifications *« pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur »*.

Le Conseil d'Etat a réaffirmé encore récemment qu'il est possible d'apporter toutes modifications au projet de PLU après enquête publique et ce, sans qu'il ne soit nécessaire d'organiser une nouvelle enquête publique, sous réserve néanmoins que ces modifications :

1. Résultent de l'enquête publique ;
2. Ne modifient pas l'économie générale du projet.

En conséquence,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Kogenheim assorti de quatre recommandations énumérées comme suit :

1. Que soient pris en compte les différentes erreurs matérielles relevées soit dans le procès-verbal de fin d'enquête soit dans mes conclusions sur l'étude du dossier.
2. De donner un avis favorable à la demande n° C6 en évitant de créer une mini-zone Aa.
3. De mener une réflexion dans le secteur Kindelsacker qui pourrait représenté une alternative de développement urbain au cas où les zones d'aménagement d'ensemble projetées ne répondent pas à court ou moyen terme aux objectifs fixés.
4. De ne pas conditionner la densité de logement uniquement à la rentabilité du projet en prenant en compte les contraintes environnementales ainsi que le bien-être des riverains.

Fait à Breitenbach, le 07 novembre 2024  
Nicole MILANI  
Commissaire enquêtrice

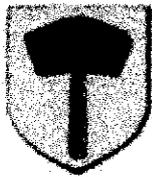


### **PARTIE N° 3 - ANNEXES**

- ❖ L'arrêté portant sur l'ouverture de l'enquête publique
- ❖ Les avis de publication
- ❖ Le procès-verbal de fin d'enquête et son mémoire en réponse
- ❖ L'annexe au mémoire en réponse
- ❖ Plans comprenant la localisation des observations

**Mairie**  
**de**  
**KOGENHEIM**

67230



☎ 03 83 74 70 10  
secretariat.mairie@kogenheim.fr

**ARRETÉ**

**d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique  
relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme  
et à la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique**

**Le Maire,**

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L.153-19 et R.153-8 ;
- Vu le code du patrimoine et notamment son article L.621-31 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé le 01/06/2006, modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016 et le 21/10/2016, mis en compatibilité le 05/11/2013, le 24/10/2019 et le 22/06/2021 ;
- Vu le Règlement National d'Urbanisme ;
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 23/06/2022 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 22/09/2022 et du 31/08/2023 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29/01/2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu la demande formulée par la Préfète de la Région Grand Est à l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 15/11/2022, de proposer un périmètre délimité des abords du monument historique à Kogenheim ;
- Vu le projet de périmètre délimité des abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France à la commune par courrier en date du 19/07/2023 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29/01/2024 donnant un avis favorable sur le périmètre délimité des abords proposé ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique unique;
- Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 27/06/2024 désignant une commissaire enquêtrice et un commissaire enquêteur suppléant ;

## **A R R E T E :**

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de délimitation du périmètre des abords du monument historique « église Saint-Léger ».

Les axes principaux du projet de Plan local d'urbanisme sont :

- Favoriser un développement démographique maîtrisé, basé sur le renouvellement urbain et d'ores et déjà inscrit dans la logique du « zéro artificialisation nette ».
- Appliquer une densité maîtrisée et poursuivre une diversification qualitative du parc de logements.
- Garantir la qualité urbaine et paysagère du bourg et de ses abords.
- Planifier un développement économique en tenant compte des besoins des entreprises mais également de la nécessité de limiter l'étalement urbain.
- Conforter le niveau d'équipement de la commune.
- Protéger les continuités écologiques et les éléments naturels remarquables de la commune
- Permettre le développement des énergies renouvelables.

Les axes principaux du projet de délimitation des abords du monument historique sont :

- Remplacer le périmètre par défaut de 500 mètres autour de l'église Saint-Léger, monument historique, par un périmètre plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.

**ARTICLE 2 :** Cette enquête publique unique se déroulera du **mercredi 11 septembre 2024 à 10h00 au jeudi 10 octobre 2024 à 17h00**, pour une durée de 30 jours consécutifs.

**ARTICLE 3 :** Au terme de l'enquête, les projets, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, seront approuvés :

- en ce qui concerne le Plan local d'urbanisme, par délibération du Conseil municipal ;
- en ce qui concerne le périmètre délimité des abords du monument historique « église Saint-Léger », par arrêté du préfet de région.

**ARTICLE 4 :** Madame MILANI, attachée territoriale, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur GARDEA, Ancien chef de clinique des hôpitaux de Strasbourg, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 5 :** Le dossier d'enquête publique unique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi, mercredi, vendredi de 10h à 12h00 ;
- Mardi de 17h à 19h00 ;
- Vendredi de 16h à 18h00.

**Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :**

- Samedi 5 octobre 2024 de 10h00 à 12h00
- Jeudi 10 octobre 2024 de 15h00 à 17h00.

- ARTICLE 6 :** Le dossier d'enquête publique unique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.
- ARTICLE 7 :** Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-kogenheim>
- ARTICLE 8 :** La commissaire enquêtrice se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :
- Mercredi 11 septembre 2024 de 10h00 à 12h00 ;
  - Vendredi 20 septembre 2024 de 16h00 à 18h00 ;
  - Samedi 5 octobre 2024 de 10h00 à 12h00 ;
  - Jeudi 10 octobre 2024 de 15h00 à 17h00.
- ARTICLE 9 :** Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par la commissaire enquêtrice et déposé à la mairie
  - soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête, à la mairie, sise 14 rue du Maréchal Leclerc – 67230 KOGENHEIM
  - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [plu-kogenheim@mail.registre-numerique.fr](mailto:plu-kogenheim@mail.registre-numerique.fr)
  - soit en les consignants sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-kogenheim>
- ARTICLE 10 :** Les observations et propositions transmises par voie électronique seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet de l'enquête publique mentionné à l'article 7.  
Les autres observations pourront être consultées dans le registre papier tenu à disposition en mairie.
- ARTICLE 11 :** Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête.  
  
Ils seront également publiés sur le site internet de l'enquête publique et sur le site internet de la commune pendant la même durée.
- ARTICLE 12 :** Le dossier de P.L.U. comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.
- ARTICLE 13 :** Ladite évaluation a été envoyée pour avis à l'autorité environnementale. Sa réponse figurera au dossier d'enquête publique.
- ARTICLE 14 :** L'autorité responsable du projet de Plan local d'urbanisme est la commune de Kogenheim représentée par son Maire Monsieur Guillaume FORGIARINI et dont le siège administratif est situé 14 rue du Maréchal

Leclerc à 67230 KOGENHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

L'autorité responsable du projet de délimitation du périmètre des abords de monument historique est le Préfet de la Région Grand Est, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France Madame Nadia CORRAL TREVIN. Des informations peuvent être demandées auprès de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine au Palais du Rhin - 2 place de la République - 67082 Strasbourg cedex.

**ARTICLE 15 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace
- L'Est Agricole et Viticole

**Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.**

**Il sera également publié sur le site internet de l'enquête publique et sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.**

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Sélestat-Erstein
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Madame MILANI, commissaire enquêtrice
- Monsieur GARDEA, commissaire enquêteur suppléant
- Madame Nadia CORRAL TREVIN, cheffe de l'UDAP

Fait à Kogenheim, le 19 juillet 2024

Le Maire,

Guillaume FORGIARINI



26 | Annonces légales et

COMMUNE DE KOGENHEIM

Avis d'enquête publique unique
Elaboration du Plan local d'urbanisme
Délimitation du périmètre des abords
d'un monument historique

Par arrêté municipal du 13 juillet 2024, il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de délimitation du périmètre des abords du monument historique « église Saint-Léger ».
Les axes principaux du projet de Plan local d'urbanisme sont :
- Favoriser un développement démographique maîtrisé, basé sur le renouvellement urbain et d'axes et d'usages inscrits dans la logique du « zéro artificialisation nette » ;
- Appliquer une densité maîtrisée et poursuivre une diversification qualitative du parc de logements ;
- Garantir la qualité urbaine et paysagère du bourg et de ses abords ;
- Planifier un développement économique en tenant compte des besoins des entreprises mais également de la nécessité de limiter l'étalement urbain ;
- Corriger le niveau d'équipement de la commune ;
- Protéger les ressources écologiques et les éléments naturels remarquables de la commune ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables.
Les axes principaux du projet de délimitation des abords du monument historique sont :
- Remplacer le périmètre par défaut de 500 mètres autour de l'église Saint-Léger, monument historique, par un périmètre plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.
L'enquête se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :
Du mercredi 11 septembre 2024 à 18h00 au jeudi 19 octobre 2024 à 17h00.
Madame MILANI, attachée territoriale, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, Monsieur GARDEA, Ancien chef de clinique des hôpitaux de Strasbourg, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :
https://www.enquete-numerique.fr/pu/kogenheim
Le dossier d'enquête publique unique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivants d'ouverture de la mairie :
- Lundi, mercredi, vendredi de 10 h à 12 h ;
- Mardi de 17 h à 19 h ;
- Vendredi de 16 h à 18 h
Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 11 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 20 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 5 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 19 octobre 2024 de 18h00 à 12h00.
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

DIVERS

COMMUNE DE KOGENHEIM

Elaboration du Plan local d'urbanisme
Délimitation du périmètre des abords d'un monument historique
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté municipal du 13 juillet 2024, il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de délimitation du périmètre des abords du monument historique « église Saint-Léger ».
Les axes principaux du projet de Plan local d'urbanisme sont :
- Favoriser un développement démographique maîtrisé, basé sur le renouvellement urbain et d'axes et d'usages inscrits dans la logique du « zéro artificialisation nette » ;
- Appliquer une densité maîtrisée et poursuivre une diversification qualitative du parc de logements ;
- Garantir la qualité urbaine et paysagère du bourg et de ses abords ;
- Planifier un développement économique en tenant compte des besoins des entreprises mais également de la nécessité de limiter l'étalement urbain ;
- Corriger le niveau d'équipement de la commune ;
- Protéger les ressources écologiques et les éléments naturels remarquables de la commune ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables.
Les axes principaux du projet de délimitation des abords du monument historique sont :
- Remplacer le périmètre par défaut de 500 mètres autour de l'église Saint-Léger, monument historique, par un périmètre plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.
L'enquête se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :
Du mercredi 11 septembre 2024 à 18h00 au jeudi 19 octobre 2024 à 17h00.
Madame MILANI, attachée territoriale, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, Monsieur GARDEA, Ancien chef de clinique des hôpitaux de Strasbourg, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :
https://www.enquete-numerique.fr/pu/kogenheim
Le dossier d'enquête publique unique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivants d'ouverture de la mairie :
- Lundi, mercredi, vendredi de 10 h à 12 h ;
- Mardi de 17 h à 19 h ;
- Vendredi de 16 h à 18 h
Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 11 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 20 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 5 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 19 octobre 2024 de 18h00 à 12h00.
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Vendredi 13 septembre 2024

POUR VOS RENDEZ-VOUS COME

DNA
Monsieur Badiot
Tel. 07 85 95 33 57

COMMUNE DE KOGENHEIM

Avis d'enquête publique unique
Elaboration du Plan local d'urbanisme
Délimitation du périmètre des abords
d'un monument historique

Par arrêté municipal du 13 juillet 2024, il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de délimitation du périmètre des abords du monument historique « église Saint-Léger ».
Les axes principaux du projet de Plan local d'urbanisme sont :
- Favoriser un développement démographique maîtrisé, basé sur le renouvellement urbain et d'axes et d'usages inscrits dans la logique du « zéro artificialisation nette » ;
- Appliquer une densité maîtrisée et poursuivre une diversification qualitative du parc de logements ;
- Garantir la qualité urbaine et paysagère du bourg et de ses abords ;
- Planifier un développement économique en tenant compte des besoins des entreprises mais également de la nécessité de limiter l'étalement urbain ;
- Corriger le niveau d'équipement de la commune ;
- Protéger les ressources écologiques et les éléments naturels remarquables de la commune ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables.
Les axes principaux du projet de délimitation des abords du monument historique sont :
- Remplacer le périmètre par défaut de 500 mètres autour de l'église Saint-Léger, monument historique, par un périmètre plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.
L'enquête se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :
Du mercredi 11 septembre 2024 à 18h00 au jeudi 19 octobre 2024 à 17h00.
Madame MILANI, attachée territoriale, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, Monsieur GARDEA, Ancien chef de clinique des hôpitaux de Strasbourg, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :
https://www.enquete-numerique.fr/pu/kogenheim
Le dossier d'enquête publique unique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivants d'ouverture de la mairie :
- Lundi, mercredi, vendredi de 10 h à 12 h ;
- Mardi de 17 h à 19 h ;
- Vendredi de 16 h à 18 h
Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 11 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 20 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 5 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 19 octobre 2024 de 18h00 à 12h00.
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Annonces légales

DIVERS

COMMUNE DE KOGENHEIM

Elaboration du Plan local d'urbanisme
Délimitation du périmètre des abords d'un monument historique
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté municipal du 13 juillet 2024, il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de délimitation du périmètre des abords du monument historique « église Saint-Léger ».
Les axes principaux du projet de Plan local d'urbanisme sont :
- Favoriser un développement démographique maîtrisé, basé sur le renouvellement urbain et d'axes et d'usages inscrits dans la logique du « zéro artificialisation nette » ;
- Appliquer une densité maîtrisée et poursuivre une diversification qualitative du parc de logements ;
- Garantir la qualité urbaine et paysagère du bourg et de ses abords ;
- Planifier un développement économique en tenant compte des besoins des entreprises mais également de la nécessité de limiter l'étalement urbain ;
- Corriger le niveau d'équipement de la commune ;
- Protéger les ressources écologiques et les éléments naturels remarquables de la commune ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables.
Les axes principaux du projet de délimitation des abords du monument historique sont :
- Remplacer le périmètre par défaut de 500 mètres autour de l'église Saint-Léger, monument historique, par un périmètre plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.
L'enquête se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :
Du mercredi 11 septembre 2024 à 18h00 au jeudi 19 octobre 2024 à 17h00.
Madame MILANI, attachée territoriale, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, Monsieur GARDEA, Ancien chef de clinique des hôpitaux de Strasbourg, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :
https://www.enquete-numerique.fr/pu/kogenheim
Le dossier d'enquête publique unique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivants d'ouverture de la mairie :
- Lundi, mercredi, vendredi de 10 h à 12 h ;
- Mardi de 17 h à 19 h ;
- Vendredi de 16 h à 18 h
Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 10 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 11 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 20 septembre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 5 octobre 2024 de 18h00 à 12h00 ;
- Samedi 19 octobre 2024 de 18h00 à 12h00.
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim



Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU et sur la délimitation du périmètre des zones d'un monument historique de la commune de Kogenheim.

### Enquête publique : mémoire en réponse au procès-verbal de la commissaire enquêteuse

#### Réponses aux avis du public

⇒ Figure en rouge ci-dessous les réponses de la commune de Kogenheim aux observations du public

Le 28 octobre 2024

Le Maire,  
Guillaume FORGIARINI



Nicole MILANI  
Commissaire Enquêtrice  
8 Site des Sapins  
67220 BREITENBACH

Breitenbach, le 12 octobre 2024

A  
M. Guillaume FORGIARINI  
Maire de Kogenheim  
67230 KOGENHEIM

## **PROCÈS-VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE ET DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE**

**Dans le cadre de l'Enquête Publique unique portant sur l'élaboration du PLU et sur la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique de la commune de Kogenheim.**

A l'issue de la dernière permanence du 10 octobre 2024 et après clôture de l'enquête un entretien entre le maître d'ouvrage, le premier adjoint au Maire M. BONNOT, l'assistant à maîtrise d'ouvrage M. DURAND et la commissaire enquêtrice a eu lieu.

Bilan comptable :

- 29 personnes ont été reçues par la commissaire enquêtrice
- 2 courriers ont été déposés en mairie hors des permanences
- 7 courriers ont été déposés lors des permanences.
- Pas de courrier postal avec ou sans accusé de réception
- 3 observations ont été portées sur le registre dématérialisé dont 2 ayant fait l'objet d'un mail en mairie
- 1 pétition rassemblant 38 signataires a été déposée lors de la dernière permanence
- Sur le registre dématérialisé : 60 visiteurs pour 96 visites - 777 téléchargement de documents - 691 visualisations de documents.

Vous trouverez en annexe le tableau de synthèse des observations. Je vous demanderai d'indiquer dans vos réponses le numéro du courrier ou de l'observation.

Afin de me permettre de porter mes conclusions et mon avis sur le projet, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir vous prononcer sur ces observations et de me fournir, sous quinze jours, le mémoire en réponse y afférent.

Le présent procès-verbal figurera dans les annexes ainsi que le mémoire en réponse.

Je vous prie de répondre dans les meilleurs délais et de bien vouloir signer l'accusé de réception ci-contre et me renvoyer la première page par mail.

Accusé de réception :

Je soussigné : Guillaume FORGIARINI  
Certifie avoir reçu le procès-verbal de  
fin d'enquête et mémoire en réponse  
le 14 octobre 2024

## **TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations écrites étant peu nombreuses et uniquement sur le PLU, elles n'ont pas justifié une analyse thématique je vous prierai de répondre individuellement à chaque observation en y incluant vos argumentaires. Ce sont des synthèses mais vous pouvez retrouver toutes les observations en intégralité annexées au registre d'enquête qui a été remis à la mairie lors de la clôture de l'enquête.

<b>COURRIER N° C1 ET C4</b>
-----------------------------

Il s'agit d'une demande déjà faite lors de la concertation et réitérée lors de cette enquête. Les propriétaires des parcelles cadastrées : section 01 N° 252 et 253 demandent l'intégration de ces parcelles dans le zonage Ub alors qu'elles sont en zone A dans le présent projet. La parcelle N°252 est desservie par les réseaux d'eau et d'assainissement et est grevée d'une servitude de passage (circulation et équipements) au profit de la parcelle N°253.

Il est précisé que ces terrains n'ont aucune vocation agricole et que la parcelle N° 252 a fait l'objet d'un CU réalisable en 2022 qui a été prorogé et encore en cours de validité. Ce courrier remet également en cause l'identification des dents creuses lors de l'élaboration du projet en estimant que ces deux parcelles sont également des dents creuses d'autant qu'elles sont situées à l'intérieur de l'agglomération et pour la parcelle n° 252 et desservie par un trottoir. Des plans, des justificatifs et des photos ont été joints au courrier.

Le courrier C4 fait référence à certaines annexes non présentes. D'un commun accord avec la pétitionnaire nous avons estimé qu'elles n'apportaient pas un complément d'information soit parce qu'elles étaient déjà consignées dans le courrier C1 soit parce que la teneur du courrier C4 est suffisante pour la compréhension du lecteur.

Les observations dans le courrier arrivé le 08/10/24 et annexé au courrier C4 déposé le 05/10/24 pointe une incompréhension du classement en dent creuse de la parcelle section 1 n° 239 sujette à des inondations, met en doute le bien-fondé de la zone Ub (assorti d'une OAP) et rappelle l'historique de ladite zone. La pétitionnaire estime que le projet avec l'évolution des débits routiers et sonores n'est pas dans l'intérêt des habitants et qu'il faudrait privilégier un développement dans la zone Nord-Est du village car le développement dans la partie Nord -Ouest va l'encontre de l'intérêt général. Plans et photos joints au courrier.

**Avis défavorable :** Bien que desservies par les réseaux, ces parcelles sont situées au-delà des dernières habitations de ce côté de la RD203.

L'un des objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU et inscrits dans la délibération de prescription est de « Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine ». La collectivité poursuit également comme objectifs d'intégrer les orientations du SCoTERS et de prendre en compte les risques naturels identifiés. La limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain est un fondement majeur de la Loi Climat et Résilience et du cadre législatif et réglementaire s'imposant aux dispositions du PLU. Or la surface cumulée de ces parcelles approche les 40 ares, sur lesquelles seules 2 maisons individuelles sont prévues. Cela engendre une consommation foncière excessive et une densité argement inférieure aux densités prévues par le SCoT.

Cet espace classé en zone INA1 et UB du POS aurait pu être urbanisé ou s'intégrer à l'opération d'aménagement d'ensemble menée sur les terrains attenants et donc atteindre une densité et une qualité d'aménagement plus satisfaisante.

Concernant le CU délivré, il a été suivi d'un permis de construire refusé par l'Etat qui a considéré que ce terrain n'était pas situé dans les parties actuellement urbanisées de la commune, ce qui corrobore le maintien en zone A de ces 2 terrains. Un contentieux est en cours sur ce sujet.

Concernant les remarques sur les parcelles 380 et 392, celles-ci ont été intégrées en zone U suite à la délivrance d'un permis sur la parcelle 391. Par ailleurs, du même côté de la rue de Barr, des constructions sont situées encore plus au nord des parcelles 380 et 392, ce qui n'est pas le cas pour les parcelles 252 et 253.

Enfin pour la parcelle 239, celle-ci est de taille limitée, elle est bordée d'habitations et n'est pas directement située en entrée de village. Une urbanisation n'aurait aucun impact paysager et la densité serait plus forte. Concernant son inondabilité, celle-ci est considérée comme faible, à l'instar des parcelles 252 et 253.

## COURRIER N° C2

Il s'agit d'une demande déjà faite lors de la concertation et réitérée lors de la présente enquête. Le propriétaire de la parcelle section 38 n° 87 conteste la protection de type E identifiée sur le règlement graphique pour ladite parcelle.

En annexe il joint un constat d'huissier et la copie d'un mail précédent informant la mairie qu'il n'y a plus de verger et demande de supprimer cette protection et de se conformer à la réalité du terrain pour ne plus être soumis aux obligations liées à ce type de protection.

**Avis favorable : ce verger présentait un fort intérêt environnemental et paysager. Il était existant lors de l'élaboration du PLU et il en avait même été question lors de la réunion publique n°2 durant laquelle son propriétaire avait exprimé sa volonté de supprimer ces arbres s'il n'obtenait pas gain de cause pour l'intégration en zone constructible de son terrain pour des difficultés d'entretien des arbres. Il avait même été proposé de faire gérer ce verger par une association.**

**Néanmoins, compte-tenu de sa destruction effective, la protection sera supprimée.**

## COURRIER N° C3

Demande également faite lors de la concertation et renouvelée lors de l'enquête publique. La parcelle actuellement cadastrée ; section 38 n° 313 (anciennement section 38 n° 27, 28,29) comporte une habitation et un jardin d'agrément. Les parcelles anciennement cadastrées n° 28 et 29 étaient classées en zone UA dans l'ancien POS et représentaient une réserve foncière en vue de l'installation de leur fille. La limite de la zone constructible du présent projet de PLU classe une partie (anciennement n° 28 et 29) de cette unité foncière en zone A. Les propriétaires contestent ce classement et demandent que toute l'unité foncière soit classée en Ub étant situé dans l'enveloppe urbaine, n'ayant aucune vocation agricole et étant clôturée. Des plans, justificatifs et photos ont été joints au courrier.

**Avis favorable : Ces terrains ne forment désormais plus qu'un seul terrain, à savoir la parcelle 313. Par ailleurs dans la base de données OCS GE, ce terrain est considéré comme entièrement artificialisé. Aussi son intégration à la zone U n'engendre aucune consommation d'ENAF supplémentaire.**

## COURRIER N° C5

Le propriétaire de la parcelle section 4 n° 131 demande le rétablissement de l'ancienne limite Ua sur la partie du jardin contiguë à son immeuble. Ce nouveau zonage diminue la valeur du terrain et rend impossible toute construction d'abri, de garage ou de préau. Deux plans ont été joints au courrier.

Avis favorable pour partie : cet espace est considéré comme déjà artificialisé dans la base de données OCS GE. Son urbanisation ne consomme donc pas d'ENAF. Le trait sera ramené jusqu'à la limite de la zone inondable rouge clair, au niveau de la parcelle 173. L'espace artificialisé identifié sur la base de données OCS GE, laissant ainsi une vingtaine de mètres au nord de la construction.

#### COURRIER N° C6

Les propriétaires des parcelles section 36 n° 237, 238 et 134 situées en zone UX souhaitent développer leur activité notamment par la construction d'un hall de stockage dont le permis est cours. L'emplacement de ce hall devait se faire sur les parcelles 134 et 238 dont le zonage a été modifié lors de l'élaboration du PLU. La partie sud de ces parcelles ont été classées en zone Aa. Les propriétaires proposent qu'une partie des parcelles 238 et 134 soient déclassées en Aa afin de décaler la limite UX et leur permettre de finaliser leur projet. Des plans ont été joints au courrier.

Un permis a été déposé dans le cadre du RNU sur la base du projet proposé lors de l'enquête. S'il est délivré, le zonage évoluera sur la base de l'autorisation d'urbanisme, sinon la commune conservera le zonage UX en l'état.

#### COURRIER N° C7

Les propriétaires des parcelles section 3 n° 86 et 109 voisins immédiats de l'ancienne friche industrielle de a papeterie BRUCKER classée en zone 1AUru attirent l'attention sur le projet de construction de 65 logements sur ce site prévu dans le PLU et expriment leur opposition. Ils mettent en avant les inondations et la pollution du site et le considèrent comme un site riche en biodiversité. Ils estiment que la construction de 65 logements soit environ 200 personnes serait source d'un engorgement de la RD 203 et serait générateur de la pollution, de bruit et de problème de sécurité pour les riverains du secteur Est.

Les pétitionnaires redoutent que les réseaux d'eau et d'assainissement ne soient plus adaptés en précisant qu'un projet pavillonnaire de 10 maisons et de 3 immeubles mini collectifs de 6 logements avait été proposé par le promoteur immobilier. Ils proposent une nouvelle destination de ce site réservées aux énergies renouvelables par la création d'un parc photovoltaïque avec restauration de la turbine hydroélectrique existante.

**Avis défavorable :** Le nombre de logements a été estimé au regard du dernier projet connu par la commune. Néanmoins, réglementairement parlant, le PLU n'impose pas de réaliser autant de logements. Une densité minimale de 25 logements par hectare a été fixée conformément aux orientations du SCoTERS. Le futur aménageur aura donc l'obligation de réaliser au moins 40 logements. Il n'est pas possible de prévoir moins sur un site de cette taille au regard des documents cadres comme le SCoTERS. Dans les faits, le nombre de logements à réaliser et la destination future du site sont directement liés à la nécessité de rentabiliser l'opération au regard du coût important de la dépollution. Laisser le site en l'état avec les polluants actuels, serait beaucoup plus préjudiciable pour la nature sur le long terme, que la pollution générée par la circulation automobile supplémentaire. Par ailleurs la requalification d'une friche en logement est un choix qui s'inscrit totalement dans la logique actuelle de limitation de la consommation foncière.

## COURRIER N° C8 ET M2

Les propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée section 1 n° 175 souhaitent une modification du zonage en intégrant cette parcelle dans la zone Ua comme c'était le cas dans le POS. Cette parcelle est contiguë à la ferme familiale et elles mettent en avant l'aspect émotionnel car ce terrain représentait une réserve foncière constructible pour permettre l'installation des proches.

D'autres arguments sont évoqués tels que : la valeur du terrain (constructible) lors de la transmission, les réseaux existants à proximité, la proximité du centre, de la gare par le souterrain, des grands axes routiers et les faibles nuisances. Les propriétaires estiment que la constructibilité à cet endroit permettrait un cadre de vie sain et une possibilité de construction à court terme.

**Avis défavorable :** La parcelle 175 est située au-delà de la dernière construction du village et le vis-à-vis à l'Est n'est pas urbanisé. Compte-tenu du potentiel foncier mobilisable au sein du tissu déjà bâti, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, la commune ne souhaite pas étendre son enveloppe urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce terrain ne sera donc pas intégré en zone U.

Par ailleurs, il s'agit du même propriétaire que la parcelle 221, qui offre encore d'importantes possibilités de construction.

## COURRIER N° C9

Le propriétaire du terrain cadastré section 36 n° 137 demande la suppression de la protection E sur cette parcelle celle-ci étant exploitée à des fins agricoles. Concernant ses terrains cadastrés section 37 n° 209 et 2010 situés partiellement en zone UX dans le nouveau projet ils servent au stockage de bois et à des fins de dépôt professionnel. L'ensemble des terrains est clôturé, le propriétaire demande pour assurer la pérennité de sa société que l'ensemble des terrains soit classé en UX.

**Avis favorable : la partie boisée ayant été supprimée, la protection sera enlevée du plan de règlement.**

**Concernant les parcelles en zone UX, celles-ci sont situées en zone rouge du PPRI. Un classement en UX n'est donc pas envisageable car les contraintes en matière de constructibilité y sont trop fortes.**

## MAIL N° M1

La présente demande concerne le club ULM Centre Alsace dont l'activité se déroule entre autres sur la parcelle section 33 n° 107. Le projet de PLU prévoit un STECAL qui devrait permettre l'implantation d'une construction de 100 m<sup>2</sup>. Le président précise qu'après étude des différentes possibilités et contraintes la surface de 100 m<sup>2</sup> est insuffisante et devrait être portée à 130 m<sup>2</sup>.

**Le club a été consulté lors de l'élaboration du règlement du STECAL et avait indiqué un besoin de 100m<sup>2</sup>. Une augmentation à 130m<sup>2</sup> nécessiterait un nouveau passage en CDENAF et donc une perte de temps de plusieurs mois. La commune ne donnera donc pas suite à la demande.**

## OBSERVATION DEMATERIALISEE N° ODI

Cette observation émane de l'association « Alsace Nature ».

- 1) Elle estime que le projet a été fait dans le souci de préservation de la biodiversité et demande que les espaces forestiers répertoriés soient classés au titre du régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
  - 2) Concernant l'assainissement pluvial et plus largement l'imperméabilisation des sols l'association demande une cohérence entre le rapport de présentation et le règlement écrit.
  - 3) L'association précise que la notion d'équipement collectif est plus large que celle de service public et demande à la collectivité de définir précisément les installations qu'elle souhaite autoriser dans les zones A et N.
  - 4) Elle demande également que la disposition autorisant les dépôts provisoires liés aux chantiers soit supprimée.
- 
- 1) Avis défavorable : La commune a décidé de protéger les boisements et haies isolées mais pas les grands ensembles forestiers, qui eux sont majoritairement protégés par le régime forestier en plus du classement en zone N.
  - 2) Avis défavorable : Il n'y a pas d'incohérence entre le règlement et les objectifs de limitation de l'imperméabilisation. La gestion des eaux pluviales est une obligation sur le terrain de l'opération peu importe la taille du bâtiment. Un bâtiment d'une emprise au sol plus importante devra mettre en œuvre des dispositifs de stockage et de retour de l'eau au milieu adaptés à la réglementation en vigueur. La volonté de la commune est de limiter l'imperméabilisation des espaces non construits mais pas de réduire la constructibilité des terrains.
  - 3) Avis défavorable : Sur les occupations et utilisations du sol en zone A et N (équipements d'intérêt collectif et services publics), le PLU respecte strictement le code de l'urbanisme.
  - 4) Avis réservé : La possibilité de réaliser des dépôts provisoires liés aux chantiers sera supprimée du règlement.

#### PETITION N° P1

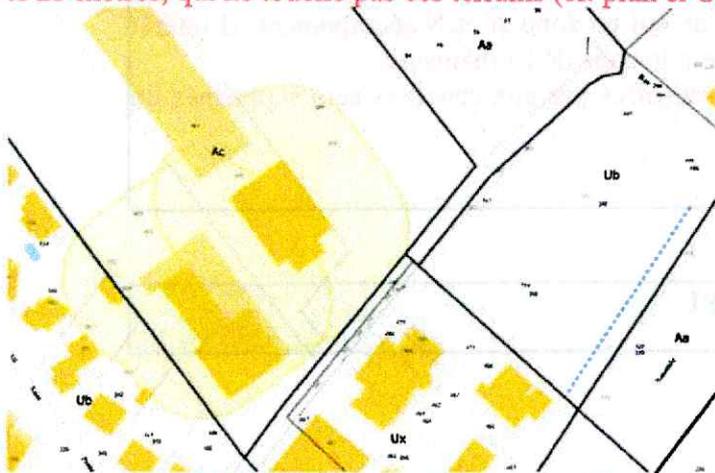
Une pétition a été déposée signée par 38 pétitionnaires (deux chemises ont été déposées comportant le même texte ; une de 16 et une de 22 contestataires).

Les pétitionnaires estiment que la zone constructible concernant les parcelles 391 et 392 dans la rue de Barr ne respecte pas la distance de 100 m imposée par l'article L111-3 du code rural relative à la présence d'une exploitation agricole, d'élevage etc. Ce secteur est coincé entre la voie ferrée et la D1083 et est soumis à la nuisance sonore. Le développement de ce secteur éloigné du centre bourg entraînera de nombreux déplacements en voiture notamment vers l'école et aggravera les problèmes de dépôt déjà existants.

Les pétitionnaires remettent en cause le maintien de l'ancienne zone INA du POS qui correspond à l'actuelle zone 1AUru en raison de la contamination du sol préjudiciable pour les futurs résidents et de l'inondabilité du site.

Les pétitionnaires sont interpellés par la suppression de la zone INA de l'ancien POS au lieu-dit Kindelsacker en mettant en avant son exposition optimale et en rappelant que lors des cessions de terrains ou de succession la valeur des terrains était celle des terrains de constructions ce qui engendre une perte considérable pour les propriétaires.

**Avis défavorable :** Concernant les remarques sur les parcelles 380 et 392 et comme indiqué dans le bilan de la concertation, celles-ci ont été intégrées en zone U suite à la délivrance d'un permis sur la parcelle 391 (désormais parcelles 405 et 406). Par ailleurs, du même côté de la rue de Barr, des constructions sont situées encore plus au nord des parcelles 380 et 392, ce qui n'est pas le cas pour les parcelles 252 et 253. Concernant la réciprocité agricole, l'affirmation est inexacte car les exploitations situées à proximité génèrent un recul de 25 mètres, qui ne touche pas ces terrains (cf. plan ci-dessous-périmètre de réciprocité en jaune) :



L'argument relatif à l'éloignement du centre village est fondé mais la zone que les requérants souhaitent privilégier est également située à plus de 500 mètres de l'école ce qui est déjà pour la majorité des gens une distance pour laquelle la voiture est privilégiée. En matière de pollution, les déplacements domicile travail ont plus d'impact sur le site en question est situé du bon côté de la RD1083 par rapport à la gare.

Concernant la zone 1AUru, s'il est juste de mentionner la pollution présente sur le site, il faut être conscient que son aménagement est la seule véritable possibilité pour qu'il soit dépollué à court terme. Le privilégier au détriment des extensions urbaines est justement la meilleure des options pour le village, sans parler de son adéquation avec l'ensemble des lois en matière d'urbanisme. On notera également qu'étant identifié comme SIS, les autorisations d'urbanisme sont soumises à avis préalable.

Quant à son inondabilité, celle-ci est considérée comme faible à moyenne, ce qui n'est pas un frein à la construction. Les requérants ont semble-t-il omis de préciser que les parcelles qu'ils souhaitent privilégier sont concernées par le même risque d'inondation.

Enfin, sur l'inscription à l'époque du POS en zone INA1, les propriétaires ont eu plus de 30 ans pour réaliser un projet lorsque les lois étaient moins contraignantes en matière de consommation d'espace.

## Questions et observations de la commissaire enquêtrice :

- Les avis PPA et l'avis de la MRAe présents dans le dossier d'enquête comportent de nombreuses observations sans que celles-ci remettent en cause les orientations du PLU. Je rappelle qu'il n'y a pas eu d'avis défavorable mais des avis assortis de réserves ou (et) de recommandations. Je note que la collectivité a souhaité répondre à l'autorité environnementale avant l'enquête publique. Concernant les avis avec réserves (CDPENAF, la chambre d'agriculture, l'Etat sous couvert de la Sous-Préfecture) veuillez m'indiquer quelles réserves vous souhaitez lever afin de ne pas rendre les différents avis défavorables ou partiellement défavorables. Vos réponses peuvent à la fois vous permettre d'étayer votre prise de décision quant à l'approbation du projet et me permettront d'analyser le bien-fondé de certaines observations.

Cf. document annexe (en vert les éléments nécessitant une évolution du projet de PLU).

- Concernant le dossier, qui, je le précise est conforme à la réglementation, celui-ci devrait évoluer après la prise en compte des avis et observations. J'ai noté quelques erreurs matérielles : page 16 du rapport de présentation partie 2 le pied de page concerne le PLU de Hengwiller mais les éléments traités sur la page concernent bien la commune de Kogenheim. La reproduction des calques sur le règlement graphique a occasionné quelques incohérences ci-joint un plan des zones à rectifier s'il s'agit bien d'une erreur et non une volonté de la collectivité. J'attire votre attention sur le trait de limite de zones à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup> celui-ci représente 2 mètres sur le terrain.

Ces éléments seront réétudiés avant approbation du dossier. On notera que la trame bleue sur les plans correspond aux ripisylves et non au cours d'eau.

- Dans le règlement écrit, en zone A vous autorisez les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les installations et extensions strictement nécessaires aux activités agricoles ainsi que les équipements liés à ces activités. Dans le cadre de l'emprise au sol : Article 2.4.A vous précisez : « l'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière ». Ce qui sous-entend qu'il n'y a pas de limitation d'emprise au sol pour la construction des nouvelles annexes non liées à l'activité agricole sur une unité foncière. Veuillez me préciser quels types d'annexes non liées à l'activité vous souhaitez autoriser (garage, abri, piscine, bungalow etc.). Dans la même zone, on parle de construction, d'extension pouvez-vous me confirmer que la réhabilitation des bâtiments existants (modification de façade ou de toiture, démolition partielle, tout ce qui génère une autorisation d'urbanisme) soit bien prise en compte et autorisée.

A rédaction veut dire l'inverse. Pour une habitation non liée à une exploitation agricole, la règle est d'autoriser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour des extensions et/ou des annexes. Pour les logements de fonction agricole, aucune règle n'est fixée puisqu'une charte de constructibilité existe pour ce type de construction.

Par ailleurs, l'article L.151-12 du code de l'urbanisme indique que : « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Il n'y a donc pas de précision sur le type d'annexe autorisée. On peut donc tout imaginer à partir du moment où cela rentre dans les 40m<sup>2</sup>.

La réhabilitation reste toujours possible dans ces zones.

MILANI Nicole

## Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim



### Enquête publique : mémoire en réponse au procès-verbal de la commissaire enquêteuse

#### Annexe sur les avis des Personnes publiques associées

**Nota :** figure en souligné vert les propositions d'évolution du dossier.

Syndicat mixte SCoTERS	Suite à donner
Avis du 12 mars 2024	
Coquille page 88 du rapport de présentation : il est indiqué 130 logements, à corriger en 120 logements	En page 88 du diagnostic territorial, il est indiqué 130 logements, correspondant aux 136 logements du projet global moins 6 logements déjà réalisés entre 2018 et 2021. En revanche, le rapport de présentation indique un projet de 120 logements environ. Le dossier sera donc mis en cohérence.
Communauté de communes du Canton d'Erstein	Suite à donner
Avis favorable	
Rapport de présentation : faire mention du Plan local de Mobilité simplifié (PDMS) et du PCAET de la communauté de communes	<span style="background-color: #90EE90;">La mention du PDMS sera ajoutée.</span> La mention du PCAET est faite en page 43 de l'évaluation environnementale.
Sous-préfecture	Suite à donner
Avis favorable avec réserves – 6 mai 2024	
OAP : page 9 : corriger la superficie de 1,24 ha indiquée par 1,62 ha	Ces éléments seront mis à jour.
Rapport de présentation : page 31 (tome 3) : corriger 30 logements par 40 logements (en cohérence avec les 25 logements/ha de l'OAP)	
Urbanisation interdite sur la zone UB rue de Barr en raison du périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres qui s'applique toujours et jusqu'à ce que le professionnel ait déclaré la cessation d'activité auprès du préfet	L'activité n'existe plus depuis de très nombreuses années. La DDT ne s'est par ailleurs pas opposée à la délivrance, dans le cadre du RNU, d'un PC sur des parcelles plus proches.

**Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim**



<p>Zone UB rue de Barr : classer en 1AU s'il ne s'agit pas de terrains communaux car seule une opération d'aménagement d'ensemble permettra de respecter la densité de 15 à 20 logements/ha prévue dans l'OAP</p>	<p>Le classement en zone UB a été décidé par la commune car ces 2 parcelles ne nécessitent pas un aménagement d'ensemble. Elles ont les caractéristiques d'une zone U.</p>
<p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indiquer la présence de la règle graphique correspondant aux 6 mètres de recul sur le secteur Ub rue de Barr – Cf. article R.151-11 du CU</li> <li>- clarifier la règle concernant ce recul : 6 mètres obligatoires ou 6 mètres minimum</li> </ul>	<p>Mention sera faite dans le règlement du recul d'au moins 6 mètres à respecter par rapport à la route départementale sur le secteur Ub. Le fait qu'il s'agisse d'un recul minimal sera également précisé.</p>
<p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones U : il n'est pas approprié d'envisager une alternative au raccordement au réseau existant d'eau potable, car toute la zone est desservie</li> <li>- zone IAU : idem, soit le réseau d'eau est présent en périphérie immédiate soit elle doit être classée en IIAU</li> </ul>	<p>Le règlement sera repris pour ne prévoir que le raccordement au réseau collectif.</p>
<p>Règlement écrit : stationnement : inadéquation entre le nombre de place requis (2 places par logement + 0,5 visiteur pour opération d'au moins 3 logements – et absence de distinction avec la taille des logements) et la volonté de réduire la part modale de la voiture particulière telle que projetée dans le PCAET approuvé de la CCCE et la stratégie nationale bas-carbone qui implique moins de véhicules</p>	<p>Imposer des places de stationnement n'impose pas aux habitants d'utiliser une voiture. Ces dispositions visent à préserver l'espace public et justement à favoriser les déplacements doux rendus difficiles en cas d'encombrement des trottoirs.</p>

Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim



<p>Règlement écrit : zones UA, UB et IAU jouxtant la RD1083 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdire la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »</li> <li>- fixer une règle de distance par rapport à la route + éventuellement trame graphique</li> </ul>	<p>Ce type de destination sera effectivement interdite au sein des zones de bruit de la RD1083 et de la voie ferrée, délimitées par arrêté</p>
<p>Règlement écrit : zone UX : supprimer les destinations « activités de services, salles d'art et spectacles, équipements sportifs et autres installations accueillant du public » (traditionnellement implantées en zone Ue)</p>	<p>Les destinations seront adaptées sauf pour les activités de services qui resteront autorisées en zone UX</p>
<p>Règlement écrit : zone Ux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incohérence sur la destination de restauration entre le tableau de synthèse page 37 du règlement (autorisée) et l'article 1.1.Ux (interdite)</li> <li>- page 34 du rapport de présentation (tome 1) : clarifier ce point en excluant l'activité de restauration de la zone Ux réservée aux activités productives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En page 37 du règlement, la restauration est « autorisée sous conditions » et en page 38, il est précisé que les constructions mentionnées dans le tableau de synthèse comme autorisées sous condition le sont à la condition d'être compatibles avec la vocation principale d'activité de la zone. Il n'y a donc pas d'incohérence.</li> <li>- En page 34 du rapport de présentation, la restauration est indiquée dans les usages interdits. Cette erreur sera corrigée et la restauration sera indiquée dans les usages autorisés sous conditions, comme prévu dans le règlement écrit.</li> </ul>
<p>Règlement écrit : STECAL Ne : préciser qu'une unique construction est autorisée</p>	<p>Le règlement sera adapté</p>



<p>Règlement écrit : STECAL Nu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser qu'une unique construction est autorisée</li> <li>- Justifier la règle de recul de 6 mètres par rapport aux cours d'eau (contre 15 mètres dans les autres secteurs N et A), d'autant que l'entrepôt envisagé est susceptible d'accueillir des engins motorisés pouvant générer des pollutions</li> </ul>	<p><b>Le règlement sera précisé</b></p> <p>Par ailleurs, il s'agit d'un fossé et non d'un cours d'eau. Il n'est d'ailleurs pas alimenté par le moindre cours d'eau.</p>
<p>PADD : compatibilité entre projet d'aire multigénérationnelle en secteur Ue et objectif de préservation des zones humides ? (secteur Ue identifié comme zone à dominante humide)</p>	<p>Des précisions pourront être apportées si nécessaire</p>
<p>Rapport de présentation (tome 1) page 13 : le classement en zone rouge clair du PPRI n'est pas protecteur des sols car il permet notamment les constructions à usage de loisirs et aires de stationnement : justification à retirer</p>	<p><b>Le rapport de présentation sera mis à jour</b></p>
<p>Règlement écrit : interdire toute dégradation des zones humides remarquables, en limitant les possibilités d'aménagement de ces zones aux exceptions clairement définies par le SDAGE</p>	<p>Les dispositions fixées sont déjà très contraignantes. Elles seront vérifiées au regard du SDAGE.</p>
<p>Zonage : les zones humides remarquables sont à classer en zone N, or une partie de la ZHR « Ried de la Schernetz et du Viefgraben » chevauche une partie des secteurs Aa et Ac</p>	<p>Le découpage de la ZHR n'est pas pertinent sur ce secteur puisqu'il englobe des bâtiments existants. Le zonage sera conservé en l'état.</p>
<p>Zonage : classer les parcelles section 36 n°41 à 45 en zone N car intégralement boisées</p>	<p><b>Les parcelles section 36 n°41 à 45 sont effectivement boisées et font partie d'un massif. Elles seront reclassées en zone N.</b></p>



<p>OAP thématique « Trame verte et bleue » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compléter son intitulé par une référence à l'insertion paysagère</li> <li>- supprimer la distinction entre orientations et recommandations, conserver uniquement orientations (opposables dans un rapport de compatibilité)</li> </ul>	<p>L'OAP poursuit également un but pédagogique et sera conservée en l'état.</p>
<p>Règlement écrit : article 2.7.A.2 relatif à l'insertion paysagère s'applique aux constructions à la fois de grande emprise et grande hauteur : appliquer dès lors qu'un de ces deux critères est rempli</p>	<p>Il sera indiqué que les abords des constructions de grande envergure (minimum 200 m<sup>2</sup>) et/ou (à la place de et) de grande hauteur (minimum 8 mètres) devront prévoir un accompagnement végétal.</p>
<p>Rapport de présentation : prendre en compte le risque de coulées d'eaux boueuses (Cf. porter à connaissance) et en tirer les éventuelles conséquences en termes d'aménagement du territoire</p>	<p>Le risque de coulées d'eaux boueuses sur la commune est abordé en pages 46-47 du rapport de présentation (annexe 2 - état initial de l'environnement) qui liste également les phénomènes répertoriés sur le territoire au cours des dernières décennies. Cette partie du rapport sera complétée par la phrase suivante figurant dans le porter à connaissance fourni par l'Etat : « Kogenheim fait partie des zones à risque de coulées d'eaux boueuses » ceb 1 bis » définies dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) du Bas-Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2018. Cela signifie qu'elle a connu au moins un événement caractéristique d'une coulée d'eaux boueuses reconnu par arrêté ministériel comme catastrophe naturelle ».</p>
<p>Zone Ab dans le prolongement des zones d'habitat : le règlement admet les constructions et installations nécessaires à l'entretien du matériel agricole : justifier des mesures pour atténuer les risques pour les habitants (eaux usées chargées de pesticides)</p>	<p>Ce type d'installation est soumis à des normes sanitaires qui dépassent le cadre du PLU.</p>



<p>Règlement zones Ua, Ub, IAU : interdire les toits plats, les balcons dans les toits, les volumes d'aspect cubique sur les bâtiments principaux et annexes, et association de volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux, car ces éléments portent atteinte en zone Ua à la cohérence paysagère avec les toitures à deux pans en tuile de terre cuite de couleur rouge nuancé et, en zones Ub et IAU, à la lisibilité des volumes. Toits à faible pente (15° minimum) peuvent être autorisés pour les annexes</p>	<p>Le règlement a fait l'objet d'un travail important en commission. Les règles en matière d'aspect ne seront pas revues.</p>
<p>Réglementer l'implantation et la teinte des panneaux solaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone Ua : panneaux non visibles depuis l'espace public, avec des cadres de teinte sombre mate, sans points de liaison brillants, de type monocristallin avec surface mate, avec couleur similaire à celle des tuiles, avec une implantation horizontale, le plus bas possible le long de la gouttière, et privilégier une implantation sur un volume secondaire</li> <li>- en zones Ub et IAU : avec des cadres de teinte sombre mate, sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate, et implantés sous une forme homogène</li> </ul>	<p>La zone UA est soumis à l'avis de l'ABF. Ce n'est donc pas un sujet. Concernant les autres zones, c'est la commune qui a fait le choix d'être plus souple.</p>
<p>Règlement écrit : article 1 des zones A et N : supprimer la mention « sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique »</p>	<p>Cette mention sera supprimée puisqu'aucune disposition ne figure effectivement sur le règlement graphique</p>

**Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim**



Règlement écrit : article 2.5 de la zone N : reconsidérer la dérogation à la limitation de hauteur afin d'assurer une cohérence entre les exigences de construction et les spécificités de la zone N	Cette mention sera supprimée.
SUP : la liste actualisée est jointe au présent avis	La liste actualisée fournie par la DDT sera annexée au dossier de PLU.

<b>Chambre d'Agriculture</b>	<b>Suite à donner</b>
Avis favorable sur la consommation foncière et avis favorable avec réserves sur le projet – 15 mai 2024	
Préciser que l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 1AU doit s'échelonner dans le temps	Un volet programmation a été mis en place. Par ailleurs, compte-tenu du niveau de contrainte sur les 2 sites, il ne semble pas judicieux de fixer trop de contraintes sur leur ouverture à l'urbanisation.
Au nord des zones urbaines, une exploitation agricole est classée en Ac et une habitation en Aa. S'il s'agit d'une même exploitation, classer l'ensemble en Ac	Cette différence de classement s'explique par la zone non constructible autour du périmètre de captage immédiat.
Règlement écrit, zone Ua et Ub : modifier la règle sur les pentes de toiture car contraignante (30° minimum sont supérieurs aux « standards » des constructions agricoles (environ 21% ou 12-15°)	Cette proposition ne sera pas reprise. La commune ne souhaite pas favoriser l'implantation de bâtiments agricoles au sein des zones U.
Règlement écrit : règle imposée aux toitures des habitations (30 à 52°) ne semble pas pertinente concernant la recherche d'unité architecturale sur les sites agricoles	Cette proposition ne sera pas reprise.
Règlement écrit : extensions et annexes des habitations : supprimer la distinction entre habitations liées et non liées à une exploitation agricole	Cette proposition ne sera pas reprise car il ne s'agit pas de la même chose. Les logements de fonction agricoles font partie de la destination « exploitation agricole » alors que les habitations isolées sont de véritables habitations.

Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim



<p>Règlement écrit, zone Aa : abris de pâture limités à 30 m<sup>2</sup> : non justifié et non justifiable car dépend du nombre de bête sur la pâture (vérifié au titre de la nécessité agricole lors du permis de construire) : supprimer cette limitation</p>	<p>Il n'y a plus d'espaces pâturés sur la commune. Il n'y a donc plus de véritable enjeu.</p>
---	---

CCI	Suite à donner
<p>Avis favorable - 27 mai 2024</p> <p>Le maintien et le développement du tissu économique locale tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec les secteurs résidentiels est une orientation pertinente au vu des particularités du territoire.</p> <p>Le développement du site de la gare ferroviaire est également positif pour le territoire.</p>	<p>/</p>

CDPENAF	Suite à donner
<p>Avis favorable avec réserves - 28 mai 2024 (séance du 07 mai 2024)</p> <p>Incohérences dans les surfaces retenues dans le rapport de présentation pour déterminer la réponse du besoin en logements par rapport aux surfaces retenues dans le règlement graphique et les OAP (dent creuse en Ub non recensée, superficie couverte par l'OAP n°2 erronée)</p>	<p>Ces éléments seront vérifiés et mis en cohérence si nécessaire.</p>
<p>En limite de Sermersheim parcelles section 37 n°146 à 150 et 396 : exploitation agricole classée en Ac alors que le diagnostic paysager préconise de ne plus bâtir sur cette unité agricole et que la constructibilité est limitée car le secteur est concerné en grande partie par le zonage rouge clair du PPRI + incohérence entre l'exploitation classée Ac et le logement de fonction associé classé Aa.</p>	<p>Le logement de fonction est situé trop près du périmètre de protection du captage.</p>
<p>Règlement secteurs N et A : dépôts à ciel ouvert autorisés s'ils sont liés à un chantier et s'ils sont provisoires : difficulté d'apprécier le caractère provisoire d'un dépôt</p>	<p>Le règlement sera mis à jour</p>

## Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim



<p>Règlement STECAL Ne : le règlement limite l'emprise cumulée mais pas le nombre des constructions ; clarifier de n'autoriser que 50 m<sup>2</sup> cumulés ou une seule construction de 50 m<sup>2</sup></p>	<p>Le règlement sera précisé et seule une construction sera autorisée</p>
<p>Règlement STECAL Nu : recul de 6 mètres par rapport aux cours d'eau contre 15 mètres dans le reste de la zone N : s'assurer d'un recul suffisant + clarifier la règle d'emprise au sol (soit 100 m<sup>2</sup> cumulés soit une seule construction de 100 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Il s'agit d'un fossé et non d'un cours d'eau. Il n'est d'ailleurs pas alimenté par le moindre cours d'eau. Le règlement sera précisé et seule une construction sera autorisée</p>
<p>OAP « trame verte et bleue » : lever toute ambiguïté quant à l'opposabilité de l'OAP</p>	<p>L'OAP sera maintenue en l'état.</p>
<p>Règlement secteurs A et N : limiter à 220 m<sup>2</sup> la surface de plancher des bâtiments d'habitation, annexes et extensions comprises</p>	<p>Cette distinction existe car les logements de fonction agricole ne sont pas des habitations au sens du code de l'urbanisme. Il s'agit de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Par ailleurs, la charte de construction en zone agricole encadre la surface de plancher des constructions, or certaines annexes génèrent uniquement de l'emprise au sol. Cela ne sous semble pas adapté. Le code de l'urbanisme fait clairement la distinction entre les 2.</p>
<p>Règlement : supprimer la mention « à la date d'approbation du PLU »</p>	

CEA	Suite à donner
<p>Avis favorable avec réserves – 16 mai 2024</p>	
<p>Inscrire l'objectif de protection du patrimoine bâti alsacien par son identification précise + édicter des règles de protection spécifiques</p>	<p>Le centre historique de la commune est couvert par un PDA. Il n'y a pas lieu de faire doublon avec cette réglementation stricte.</p>

Elaboration du Plan local d'urbanisme de Kogenheim



<p>Protection éléments du paysage : éviter les alignements d'arbres situés le long du réseau départemental (déjà protégés au titre du code de l'environnement article L.350-3) afin que la CEA puisse intervenir si l'état sanitaire de l'arbre le nécessite et si la sécurité des usagers est mise en cause</p>	<p>La commune souhaite assurer la conservation de ceux-ci et a fixé des dispositions permettant l'entretien et la coupe dans certains cas de figure.</p>
<p>OAP n°3 : préciser le principe de desserte de la zone par la rue de Barr</p>	<p>L'OAP sera précisée, l'accès se faisant depuis la rue de Barr et évidemment pas sur la RD1083.</p>

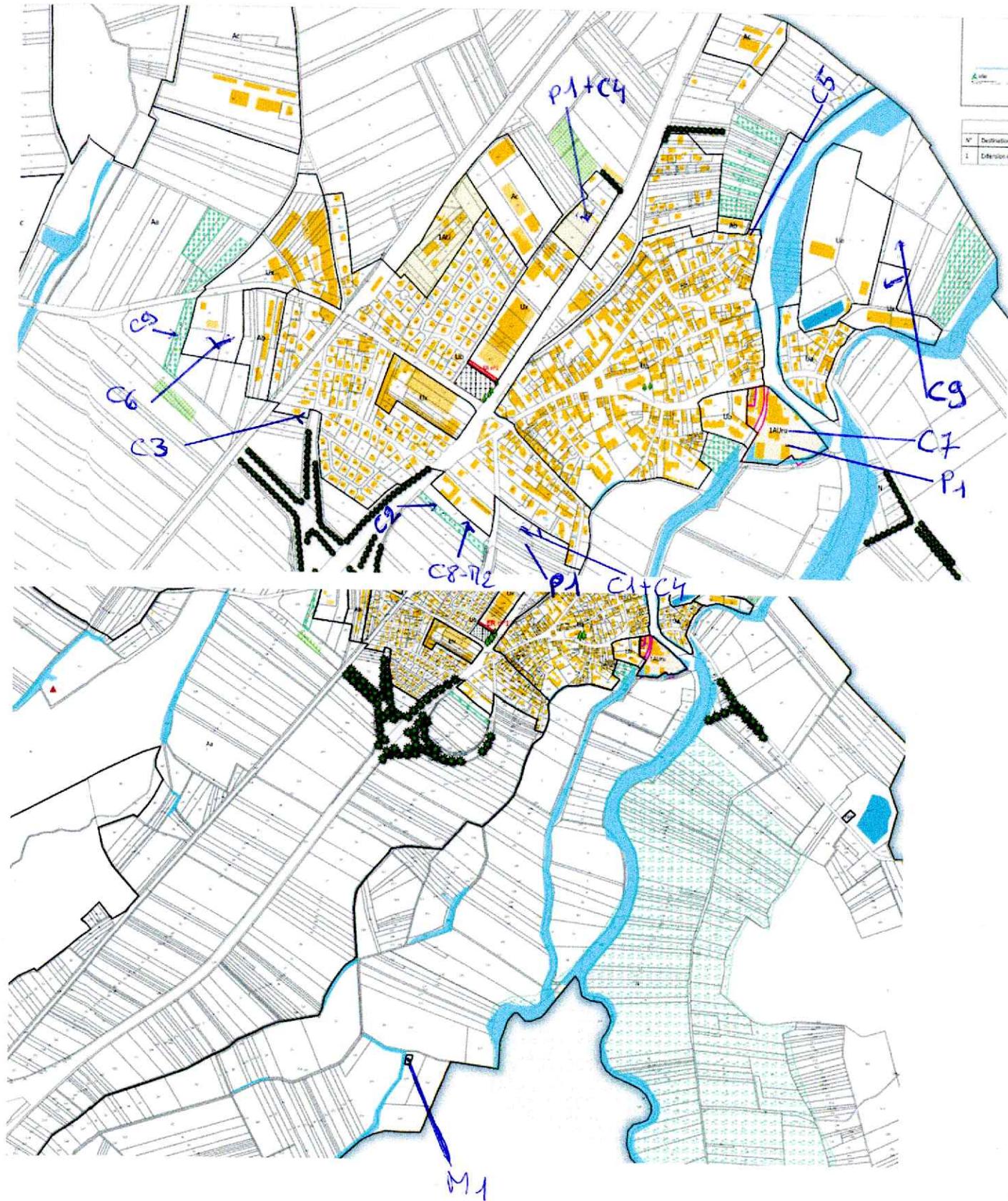
Fait le 28 octobre 2024

Le Maire,

**Guillaume FORGIARINI**



# PLANS AVEC LOCALISATION DES OBSERVATIONS



les observations de la ODI portent sur le règlement écrit et le RP.