

### **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





## 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

Vous trouverez en annexe le tableau de synthèse des observations. Je vous remercie de m'indiquer dans vos réponses le numéro du contenu 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 afférant.

Le présent procès-verbal figure dans les annexes ainsi que le tableau en rouge.

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

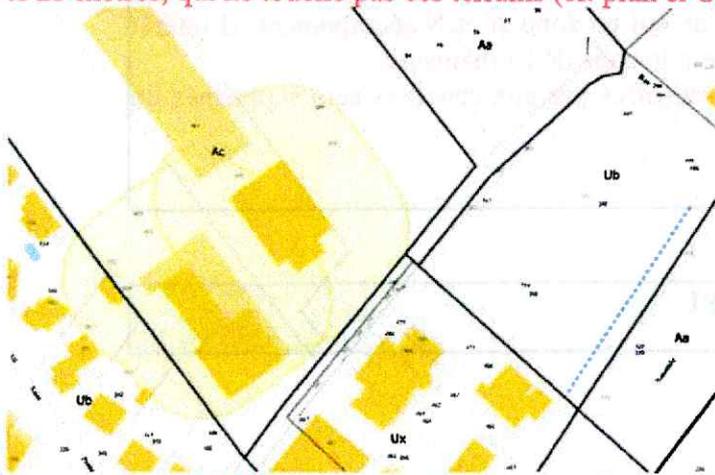
Une pétition a été déposée signées par 38 pétitionnaires (deux chemises ont été déposées comportant le même texte ; une de 16 et une de 22 contestataires) .

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 l'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 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	<u>La mention du PDMS sera ajoutée.</u> 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 Viefraben » 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>

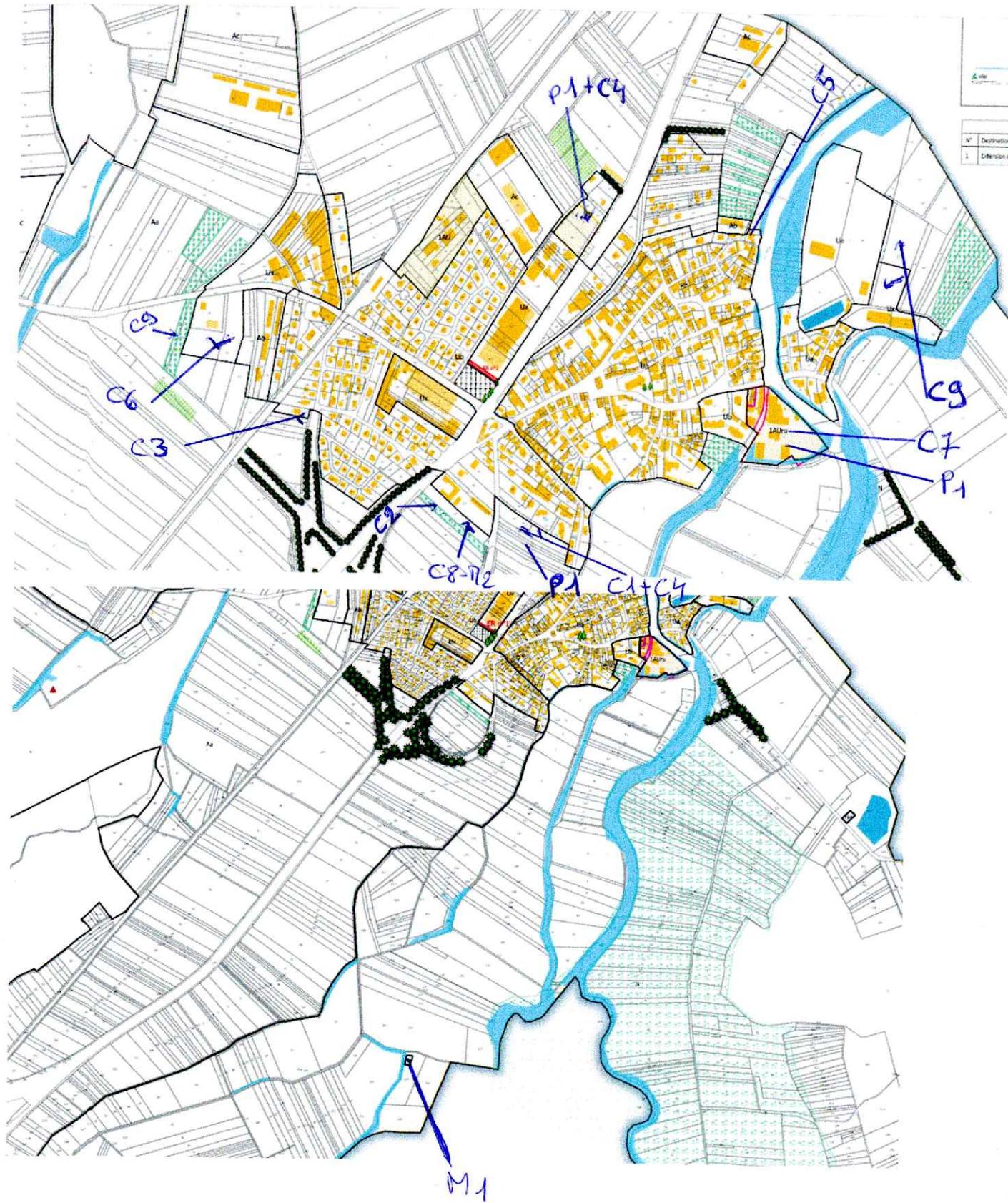
Fait le 28 octobre 2024

Le Maire,

**Guillaume FORGIARINI**



# PLANS AVEC LOCALISATION DES OBSERVATIONS



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