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.

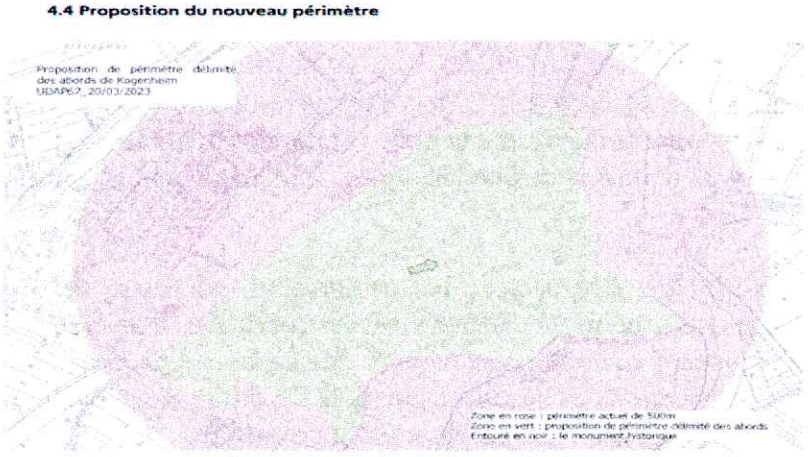
PREAMBULE

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 règlementation 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.

Localisation des principaux équipements à Kogenheim

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 m3 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'usager 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'approprier 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 matériel minime.
Quelques chiffrages 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'1/2000ème c'est 2 mètres sur le terrain 1 et peu 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 les 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 secteur 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.

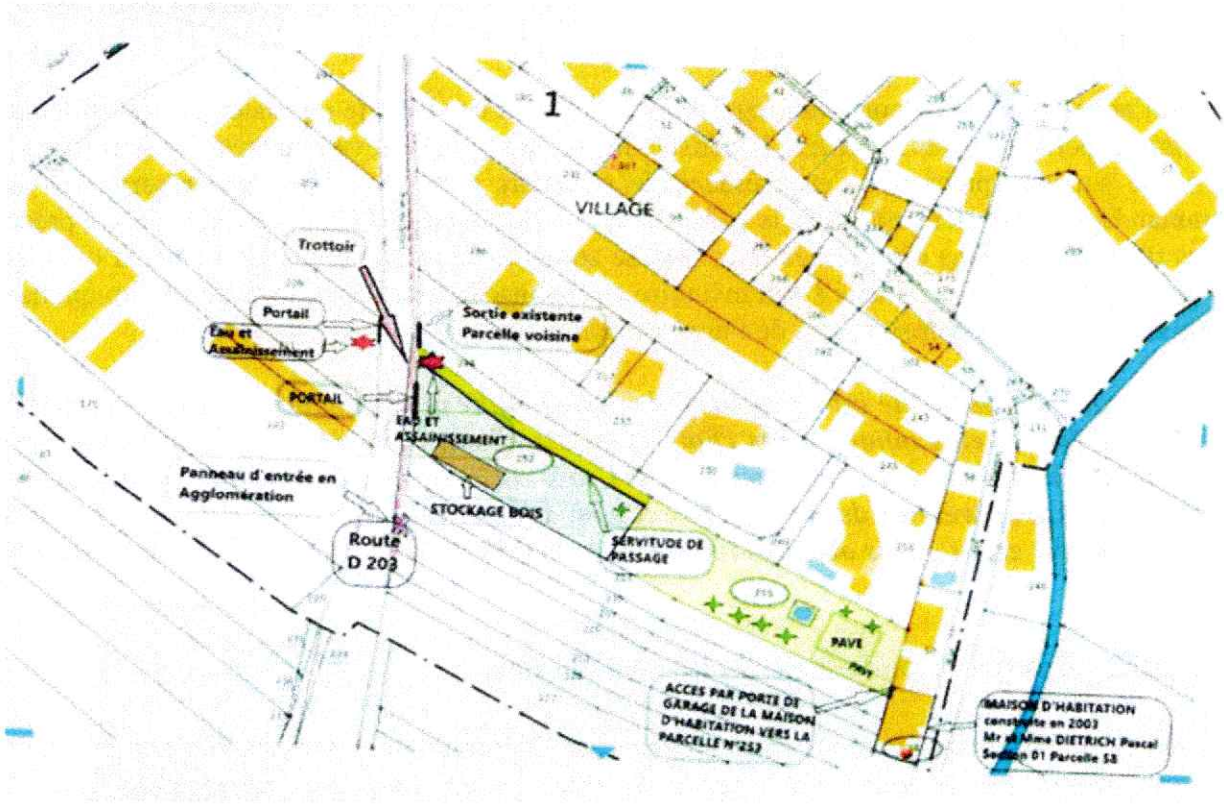
Quelques observations font référence à l'ancien POS bien qu'il soit caduc depuis 2017 ; La commune de Kogenheim est depuis sous le régime du RNU (règlement national d'urbanisme). Par conséquent il est peu pertinent d'établir un comparatif de zonage entre l'ancien POS et le projet de PLU, d'autant plus que de nouvelles règlementations 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 1AU 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 1AUru 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 réciprocité 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 1AUru 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

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 teless 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 « presqu'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 m². Le président précise qu'après étude des différentes possibilités et contraintes la surface de 100 m² est insuffisante et devrait être portée à 130 m².

Selon la commune, une augmentation à 130m² 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 règlementation 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 1AU 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 (abrégé 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 ne 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'émets 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.

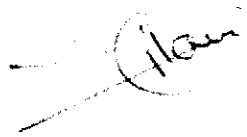
En conséquence,

J'émets 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 dévcloppement 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