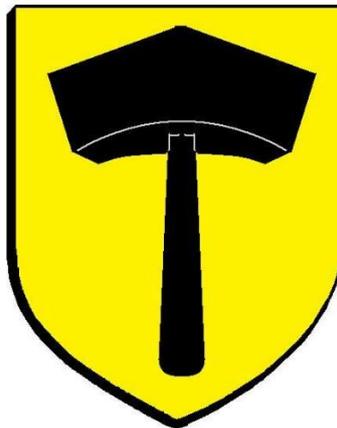




REGION GRAND EST
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE DE KOGENHEIM



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

PARTIE 1

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

La commissaire enquêtrice
Nicole MILANI

ENQUETE PUBLIQUE

Table des matières

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

PARTIE N° 1

1. GENERALITES

1.1. Préambule :

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

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

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

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

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

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

Les différentes phases de l'élaboration du projet :

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

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

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

Concertations, débats publics, réunions.

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

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

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

Identification du maître d'ouvrage.

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

1.2. Objets et enjeux de l'enquête :

Concernant le PLU

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

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

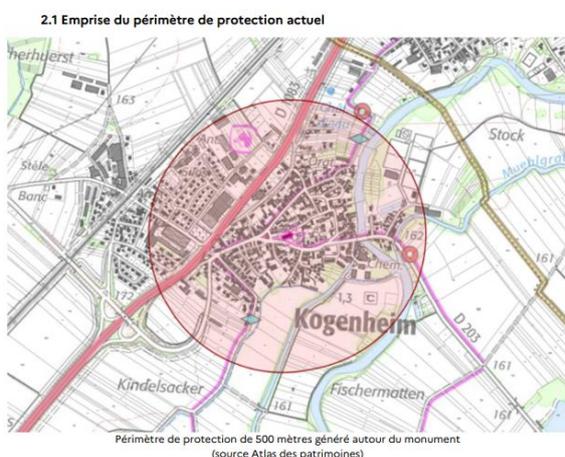
- Permettre la mutation du site pollué de la papeterie Brucker (au sud-est du village) vers un secteur à vocation d'habitat et encadrer la reconversion et la requalification de sites économiques ;
- Conforter le secteur d'équipements sportifs et de loisirs et permettre l'aménagement d'une aire de jeux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

Concernant le Périmètre délimité des abords de l'église

Le bâtiment classé : l'église Saint-Léger.

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

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



1.3. Cadre Juridique et réglementaire

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

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

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

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

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

1.4. Composition du dossier d'enquête :

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

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

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

Annexes :

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

1.5. Analyse du dossier soumis à l'enquête :

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

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

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

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

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

L'avis de l'Autorité Environnementale :

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

Les recommandations principales de la MRAE portent sur :

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

Les avis des personnes publiques associées (PPA)

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

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

Avis du SCOTERS en date du 12/03/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

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

Les différentes zones du PLU

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

Les zones urbaines :

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

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

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

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

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

Les zones à urbaniser :

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

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

Les zones agricoles :

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

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

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

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

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

Les zones naturelles et forestières :

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

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

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

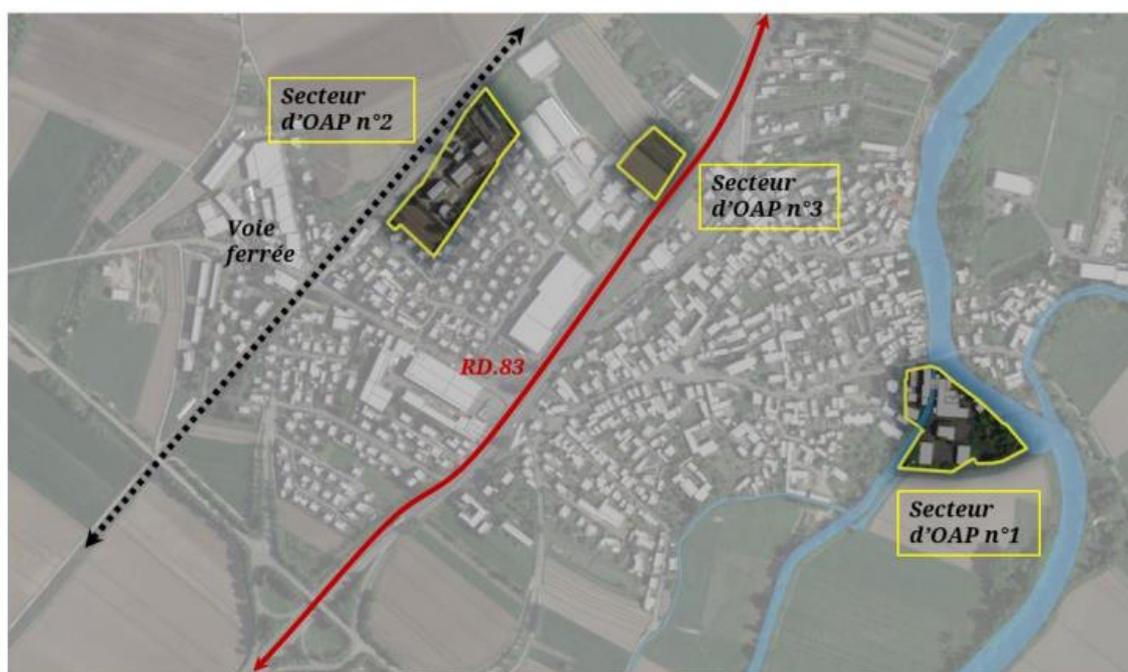
Les OAP sectorielles et thématiques

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

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

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

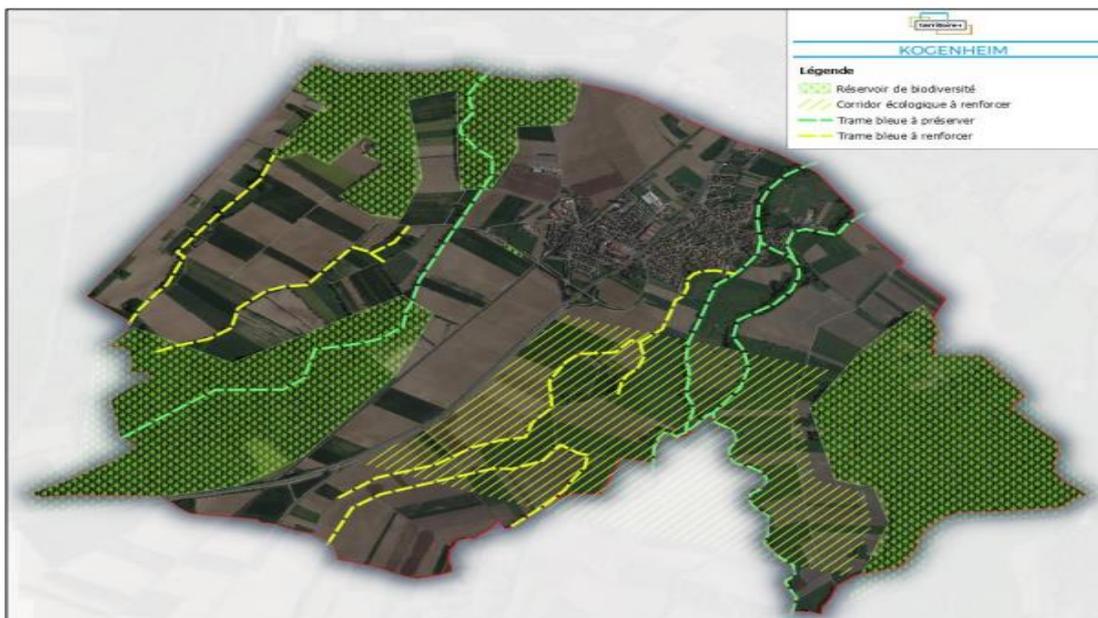
Le secteur Ub (n°3) est un secteur destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations. Il est localisé entre la rue de Barr et la RD.83. Des maisons individuelles et un centre équestre bordent le secteur. La superficie du secteur Ub est de 0,5 ha



Localisation générale des secteurs d'OAP

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

Carte de synthèse des enjeux locaux liés à la TVB



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

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

1.6. Situation géographique et description des lieux :

LOCALISATION DU PROJET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTEXTE GEOLOGIQUE ET TOPOGRAPHIQUE

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

- ♣ des sols limoneux
- ♣ des sols argileux

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

CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE, URBANISTIQUE ET TRANSPORTS :

Population et logements :

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

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

Activités économiques :

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

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

Activités agricole et forestière :

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

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

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

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

Contexte urbanistique :

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

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

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

Le patrimoine bâti :

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

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

Bâti remarquable :

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

Les transports :

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

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

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

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

CONTRAINTE ENVIRONNEMENTALE - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

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

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

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

Le territoire de Kogenheim est concerné par :

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

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

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

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

Nuisances et risques :

Les risques naturels et technologiques :

La zone inondable :

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

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

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

Les risques technologiques :

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

Les nuisances :

Le bruit :

La commune de Kogenheim compte 2 axes routiers principaux :

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

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

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

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

Les dispositifs climat, air, énergie :

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

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

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

Le traitement des déchets :

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

1.7. Nature et caractéristiques du projet :

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

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

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

Le PLU de Kogenheim doit être ainsi compatible avec :

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

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice :

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

2.2 Modalités de l'enquête :

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

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

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

Mercredi 11/09/24 de 10h à 12h

Vendredi 20/09/24 de 16h à 18h

Samedi 05/10/24 de 10h à 12h

Jeudi 10/10/24 de 15h à 17h

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

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

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

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

2.3 Information du public ;

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

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

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

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

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

2.4 Climat de l'enquête :

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

2.5 Clôture de l'enquête

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

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

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

3.1 Analyse comptable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COURRIER N° C1 et C4

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

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

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

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

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

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

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

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

COURRIER N° C2

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

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

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

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

COURRIER N° 003

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

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

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

COURRIER N° C5

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

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

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

COURRIER N° C6

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

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

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

COURRIER N° C7,

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

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

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

COURRIER N° C8 ET M2

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

Réponse et argumentaire de la commune :

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

COURRIER N°C9

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

Réponse et argumentaire de la commune :

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

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

MAIL N° M1

La présente demande concerne le club ULM Centre Alsace dont l'activité se déroule entre autres sur la parcelle section 33 n° 107. Le projet de PLU prévoit un STECAL qui devrait permettre l'implantation d'une construction de 100 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.

Réponse et argumentaire de la commune :

Le club a été consulté lors de l'élaboration du règlement du STECAL et avait indiqué un besoin de 100m². 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.

OBSERVATION DEMATERIALISEE N° OD1

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

Réponse et argumentaire de la commune :

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

PETITION N° P1

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

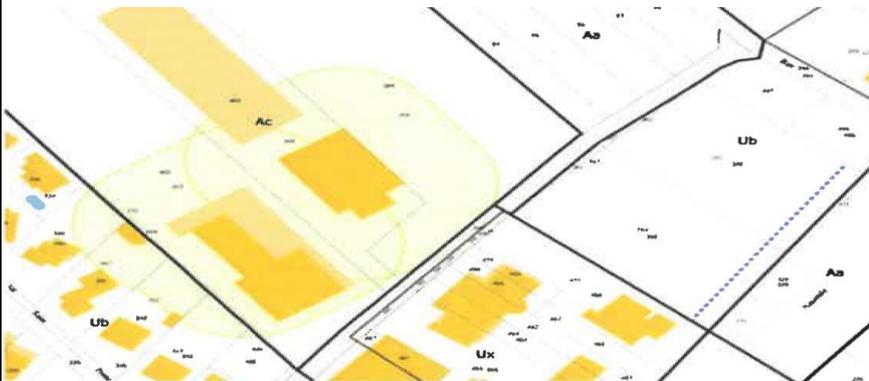
Les pétitionnaires estiment que la zone constructible concernant les parcelles 391 et 392 dans la rue de Barr ne respecte pas la distance de 100 m imposée par l'article L111-3 du code rural relative à la présence d'exploitation agricole, d'élevage etc. Ce secteur est coincé entre la voie ferrée et la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

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

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

Réponse et argumentaire de la commune :

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



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

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

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

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

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

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

Réponse et argumentaire de la commune :

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

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

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

Réponse et argumentaire de la commune :

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

Dans le règlement écrit, en zone A vous autorisez les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les installations et extensions strictement nécessaires aux activités agricoles ainsi que les équipements liés à ces activités. Dans le cadre de l'emprise au sol : Article 2.4.A vous précisez : « l'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m² par unité foncière ». Ce qui sous-entend qu'il n'y a pas de limitation d'emprise au sol pour la construction des nouvelles annexes non liées à l'activité agricole sur une unité foncière. Veuillez me préciser quels types d'annexes non liées à l'activité vous souhaitez autoriser (garage, abri, piscine, bungalow etc.). Dans la même zone, on parle de construction, d'extension pouvez-vous me confirmer que la réhabilitation des bâtiments existants (modification de façade ou de toiture, démolition partielle, tout ce qui génère une autorisation d'urbanisme) soit bien prise en compte et autorisée.

Réponse et argumentaire de la commune :

La rédaction veut dire l'inverse. Pour une habitation non liée à une exploitation agricole, la règle est d'autoriser 40m² 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 40m². La réhabilitation reste toujours possible dans ces zones.

Fait à Breitenbach le 07 novembre 2024

Nicole MILANI
Commissaire enquêtrice

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