



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 12 MARS 2024 À 14H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salon Carré

Convocation du 6 mars 2024

Présents : Jacques BAUR, Benoît DINTRICH, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Thierry SCHAAL*, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Marc HOFFSESS, Stéphane SCHAAL, Françoise SCHAETZEL,

* présent en visioconférence

3.2024 PLU de Kogenheim : arrêt

L'ATIP a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS le projet de PLU de la commune de Kogenheim, arrêté le 29 janvier 2024.

La commune appartient à la Communauté de communes du canton d'Erstein, et compte 1258 habitants (population légale 2018).

Au titre du SCOTERS, Kogenheim est une commune « bassin de proximité » compte tenu notamment de sa desserte ferroviaire (halte ferroviaire).

Une première délibération a été prise en 2009 pour transformer le POS en PLU, mais les études ont alors été interrompues en raison de l'incertitude en termes d'aménagement du territoire liée à l'élaboration du PPRI de l'III. En 2017 les POS sont devenus caducs et la commune est passée au RNU. Au vu du caractère très limité de l'encadrement en matière d'urbanisme la procédure d'élaboration du PLU a été relancée. Les études techniques ont démarré fin 2020 et le PLU a été officiellement prescrit en juin 2022.

Description du projet

L'horizon du projet de PLU est fixé à 2040.

Kogenheim a **connu une forte attractivité** sur la période 2000-2008, marquée par le phénomène de périurbanisation (solde migratoire de +2,5%) liée notamment à sa **localisation** et à sa **desserte routière et ferroviaire** (30min du centre de Strasbourg, et de Colmar, 15 min du centre-ville de Sélestat).

Plus récemment le solde migratoire reste positif mais de façon moindre (1,2% entre 2008 et 2013 et 0,8% entre 2013 et 2018).

Le développement urbain s'est réalisé vers l'ouest, au-delà de la RD83, conduisant aujourd'hui à un **village fractionné par les infrastructures de transport (RD83 et voies**

ferrées) avec à l'est le tissu urbain ancien bénéficiant d'une situation paysagère remarquable, et à l'ouest les extensions urbaines qui sont venues **occuper/empiéter la couronne de vergers** et de maraîchages qui initialement ceinturaient le village.

À titre indicatif sur la période 2011-2021 3,74 ha d'ENAF ont été consommés (2ha à destination de l'habitat, 1,50 ha pour l'activité hors agricole et le reste pour l'activité agricole).

Le **parc de la commune est majoritairement composé de maisons individuelles¹**, dont la rotation est faible, ce qui impacte le taux de remplissage des écoles.

À travers son projet, la commune de Kogenheim vise une **croissance annuelle de population de 0,9 %** (cf. PADD p. 5) pour atteindre 1500 habitants d'ici 2040, s'inscrivant dans un taux de croissance de la population légèrement en-dessous de celui constaté ces deux dernières décennies, et de façon à permettre aux équipements publics d'absorber la nouvelle population et de les faire vivre. Pour répondre au besoin, elle prévoit la réalisation de **120 logements²**, en prenant en compte les projections démographiques et le desserrement des ménages.

Aucune extension urbaine n'est inscrite au PLU : objectif de modération de la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine, afin d'éviter l'étalement urbain et une conurbation avec le village de Sermersheim. La production de logements se fera en **renouvellement urbain** : comblement de dents creuses (20), réhabilitations-rénovations (13) et démolition-reconstruction en lien avec les projets de requalification de sites existants (environ 95), selon une **offre diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels** au sein de la commune.

3 OAP sectorielles s'appliquent ainsi sur des quartiers ou des secteurs urbains ou à urbaniser :

- OAP 1 : le site de **l'ancienne papeterie** Brucker, en 1AUru représente 1,59 ha : un objectif porté à travers le PLU afin de permettre la **mutation de ce site pollué vers un secteur à vocation d'habitat**. L'OAP est contextualisée considérant les particularités du site : légèrement excentrée du village (espace de vie imposé type placette, aire de jeux, parc ...) conservation d'un ou de plusieurs accès aux berges de l'Ill pour les riverains, conservation des arbres existants de préférence (leur coupe est conditionnée) franchissement du Muehlbach et conservation de deux éléments patrimoniaux existants (cheminée et bâtiment d'activité) ;
- OAP 2 : le site rue de la gare, en zone IAU de 1,24 ha, actuellement occupé par une exploitation agricole en fin d'activité, jouxtant les voies ferrées en long (écran végétal imposée à l'OAP de 7/8 mètres) ;
- OAP 3 : un secteur inscrit en Ub de 0,5ha, aux abords de la RD83 (écran végétal à l'OAP et recul de 6 mètres au règlement graphique).

Les OAP 1 et 2 précisent des accroches cyclables avec les secteurs voisins, un bouclage pour les véhicules motorisés et l'objectif d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

L'OAP 3 vise une densité comprise entre 15 et 20 logements/ha (contre 25 logements / ha pour les OAP 1 et 2) et ne précise aucun principe de circulation.

¹ Le parc est néanmoins en cours de diversification : plus de 80% de maisons individuelles mais une forte augmentation de la part des logements collectifs (35% dans les opérations récentes).

² Le rapport de présentation (3) page 88 indique 130 logements – à mettre en œuvre par le Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 12.03.2024

Les 3 OAP indiquent également une ambition de diversification de l'offre (programme de logements diversifié en termes de typologie et de taille de logements, comprenant à minima 25% d'habitat intermédiaire), une gestion des abords par le végétal (écran paysager à conserver et/ou créer) et la réduction des surfaces imperméables des rues, cheminements et zones de stationnements.

En termes d'accès et de circulations, le trafic le long de la RD83 est relativement important (19 000 véhicules/jour).

La halte ferroviaire dispose d'un parking voiture et vélo. Le cadencement est correct mais reste inférieur à celui de la gare de Benfeld toute proche (5 départs vers Strasbourg entre 6h et 9h et 7 retours entre 16h et 19h).

Le **stationnement et sa gestion via le PLU** est un enjeu important pour la commune (le règlement impose des places pour les visiteurs supplémentaires pour les opérations créant au moins 3 logements). Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble les places visiteurs devront être réalisées sur les espaces communs.

La commune dispose de **peu de commerces et de services de proximité** : 1 commerce multi-services (avec dépôt de pain, épicerie presse et point poste), une banque, une auberge (6 gîtes et ferme équestre) et un garage automobile. Les habitants sont dépendants des territoires voisins (Benfeld, Erstein ou Sélestat).

La commune **propose néanmoins des équipements sportifs, scolaires et de loisirs** (écoles, périscolaire intercommunal, maison des associations, centre sportif, city stade...). Une aire de jeux intergénérationnelle est programmée.

Le **tissu économique est également bien représenté** avec une quinzaine d'entreprises (Kogenheim compte 40 emplois pour 100 actifs) dont l'entreprise de mobilier urbain Sineu graff (80 salariés et présence sur les marchés internationaux) et l'entreprise familiale Forgiarini de rayonnement régional (30 salariés).

À travers son projet, la commune vise à permettre le **développement de commerces et services de proximité au sein du village** (règlement en UX visant à encadrer les commerces de détail existants à +10% par rapport à leur surface existante à la date d'approbation du PLU et à interdire les nouvelles implantations).

L'extension mesurée de la zone d'activités artisanale est prévue route d'Epfig (environ 1 ha) afin de répondre aux demandes de relocalisation des entreprises, en particulier pour des raisons d'exiguïté sur leur actuel site. Ce projet d'extension de ZA n'est pas encadré par une OAP.

Le PLU vise de cette façon à permettre le développement de l'existant et la gestion des friches avec une volonté d'encadrer la reconversion et requalification de certains sites économiques au sein du village et à proximité, dont l'ancienne papeterie et l'exploitation agricole avec silo rue de la gare (à court terme), ainsi que des locaux de l'entreprise Forgiarini et la ferme équestre rue de Barr, une fois réalisée la sortie d'exploitation (à long terme).

La plateforme d'activités économiques inscrite au SCOTERS est abandonnée.

Concernant le volet agricole, la commune recense 11 exploitations agricoles. L'activité agricole est majoritairement constituée de grandes cultures céréalières (86%). Deux sorties d'exploitation sont prévues à l'ouest du village (la ferme équestre et l'élevage de volailles).

Concernant le volet environnemental et paysager la commune tient une place importante dans la trame verte et bleue du territoire. Un espace écologique majeur et paysager remarquable ainsi qu'un massif forestier à préserver sont inscrits dans le SCOTERS (DOO page 14). À l'inverse, le ban communal de Kogenheim présente aussi certains éléments « perturbateurs » tels que les grandes infrastructures de transport générant coupures urbaines et nuisances. La ceinture de verger est aujourd'hui relativement mince. Des connexions naturelles gagneront à être améliorées au nord (cf. DOO page 16, « augmenter la zone de contact par des plantations complémentaires »). Les principaux éléments structurants naturels sont la présence de l'Ill et ses bras accompagnés de ripisylves en frange est du village, et des parcelles importantes de forêts (à l'ouest et à l'est du ban communal).

Le projet vise notamment à empêcher la conurbation au nord, à valoriser les entrées/sorties sur la RD83, à favoriser l'infiltration via des ouvrages de gestion des eaux de pluie végétalisés, à conforter et renforcer si possible les lanières de vergers, les plantations, le maintien des arbres (OAP1) considérant les services rendus : zone tampon avec l'agriculture, lieu de développement de la biodiversité et source de qualité de vie pour les habitants.

Les éléments naturels remarquables et à valeur écologique forte identifiés sur le ban communal sont par ailleurs protégés (zones humides, sites Natura 2000 et ZNIEFF, ...) et les risques naturels et industriels identifiés pris en compte (PPRI...).

Les espaces boisés plantés en terres agricoles devront être conservés.

Une OAP thématique trame verte et bleue précise le dispositif réglementaire sur différents volets : nature en ville (perméabilité des sols, choix des essences, lutte contre les pollutions lumineuses), insertion des bâtis agricoles dans le grand paysage (façades, teintes, plantations exigées et haies diversifiées pour toute nouvelle construction) et qualité écologique du territoire (restauration des ripisylves, trame bleue à renforcer, flécher les mesures compensatoires au sein des corridors et trames à renforcer, adapter les projets d'infrastructures aux enjeux écologiques du territoire avec une localisation des infrastructures en dehors des réservoirs de biodiversité, développer les plantations et vergers).

Deux secteurs Ne (dédié à la création d'un abri au bord d'un étang) et Nu (site dédié à la pratique de l'ULM) isolés sont inscrits au PLU, ouvrant la possibilité de construction à destination d'abri, en lien avec une activité de loisirs, d'une emprise au sol maximale de 50m² et 100m² sous réserve de respecter le PPRI (CPHE augmentée d'une revanche de 0,30mètres) et toutes servitudes d'utilités publiques le cas échéant. La hauteur autorisée est fixée à 4 mètres (3 mètres en Ne) normes de stationnement sont « proportionnées aux besoins de ces opérations ».

Enfin, le projet de la commune fait fréquemment référence aux **enjeux énergie-climat** en permettant le développement des installations de production : panneaux solaires sur toitures notamment, mais aussi dans les ENAF sous conditions (ambition visée au PADD mais non reprise de façon explicite au règlement).

À noter que Kogenheim compte aujourd'hui environ 25% de logements construits avant 1945 d'où un enjeu thermique (des logements souvent mal isolés) en plus d'un enjeu immobilier/foncier (des logements souvent grands, qui laissent envisager une densification).

Le zonage : superficies et caractéristiques majeures

- Les zones urbanisées : 60,06 ha.
 - Ua : 19,42 ha
 - Ub : 26,30 ha
 - Ue : 4,58 ha
 - UX : 9,76 ha
- Les zones d'urbanisation future : 3,27 ha - au sein de l'enveloppe urbaine,
 - 1 zone IAU : 1,67 ha
 - 1 zone AUru : 1,60 ha
- Les zones agricoles : 455,06 ha
 - Aa (zones destinées à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée) et Ab (hors élevage) : 394,90 ha
 - Ac : 58,59 ha (zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles)
- Les zones naturelles : 660,33 ha

L'analyse au regard du SCOTERS

Au titre du SCOTERS, Kogenheim est une commune « bassin de proximité ». Ces communes sont identifiées comme des lieux privilégiés pour développer l'habitat, en lien notamment avec la politique de développement de l'habitat structurée à l'échelle intercommunale (PLHi CCCE : la commune est identifiée en « communes principales »).

Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de croissance démographique de 0,9%, compatible avec le SCOTERS en vigueur. Il vise une production de 120 logements d'ici 2040 uniquement en renouvellement urbain. La production de logements projetée s'inscrit ainsi dans l'approche zéro artificialisation nette. Les secteurs fléchés en ce sens auront néanmoins un impact foncier au sens du ZAN (confère en annexe).

Le PLU va ainsi au-delà de l'objectif du SCOTERS, qui vise la réalisation de 50% minimum de la création de logements dans l'enveloppe urbaine (cf. modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2013) compte-tenu notamment du potentiel intramuros et de reconversion de site. Seule une OAP fait l'objet d'un phasage, en lien avec une sortie d'exploitation.

Le PADD et les OAP intègrent les orientations du SCOTERS en matière d'habitat, à savoir une densité de 25 logements à l'hectare pour deux des trois secteurs faisant l'objet d'une OAP, et une part d'au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs, ... - les collectifs sont exclus de cette typologie) afin de proposer une offre adaptée aux besoins des habitants.

À noter que les différents secteurs identifiés (3 OAP) devront être aménagés dans le respect des objectifs qualitatifs du SCOTERS relatifs aux opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher précisées p. 11 du DOO : qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics, espaces paysagers surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage des eaux de pluies en rapport avec la taille de l'opération. Le PLU prévoit une limitation de l'imperméabilisation des sols et la végétalisation : au moins 25% de la surface de chaque terrain ou lot devra être planté en pleine terre en IAU (hors places de stationnement végétalisées ou toiture végétalisée).

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 12.03.2024

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20240318-3-2024-DE
Date de télétransmission : 18/03/2024
Date de réception préfecture : 18/03/2024

Les modes doux sont traités dans le dossier (norme de stationnement vélo suivant nature du bâtiment en annexe du règlement, connexion vélo à prévoir vers la gare selon OAP2). Les normes de stationnement en IAU sont fixées à 2 places/logements créés, complétées de places visiteurs supplémentaires pour toute opération créant au moins 3 logements.

En matière de développement économique, la commune se donne une possibilité de développement de la zone d'activité existante pour répondre aux besoins de desserrement. Ceci est conforme à l'orientation du SCOTERS en vigueur qui admet un petit site (3 à 5 ha) à l'échelle de chaque commune, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale. Elle renonce au projet de plateforme d'activités économiques identifiée au SCOTERS, mais en lien avec la stratégie intercommunale (Schéma des ZAE). Le projet de PLU reprend bien les travaux menés dans le cadre du DAACL, en encadrant le commerce existant dans les ZAE de façon limitée.

Le SCOTERS vise également à maintenir ou à créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation :

- en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance, à condition que la végétation soit très dense.
- en milieu agricole, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 30 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé.

Le règlement du PLU en zone N et A prévoit un recul de 15 mètres par rapport aux berges (soit un corridor de 30m), ce qui répond aux orientations du SCOTERS, sauf en secteur Nu où ce recul est réduit à 6 mètres.

Le règlement du PLU en zone UA, UB et UX prévoit un recul de 6 mètres.

Le PLU de Kogenheim reprend bien l'ensemble des enjeux paysagers et environnementaux identifiés par le SCOTERS : corridor écologique, zones humides remarquables, ripisylve, boisements/vergers à l'intérieur du village et sur les franges, etc. Ces espaces font l'objet d'un classement en zone N ou A qui n'admet qu'une très faible constructibilité, complétés d'une OAP thématique TVB. Par ailleurs le règlement graphique et écrit précise un panel de protection de 5 types : A (ripisylves), B (zones humides remarquables), C (haies et alignements d'arbres, essentiellement aux entrées de village), D (boisements isolés) et E (vergers) encadrant fortement notamment la coupe ou l'arrachage d'arbres. Le projet répond ainsi aux orientations du SCOTERS repris en p. 14 et 19 du DOO en matière d'axes à enjeux environnementaux multiples à préserver, de zone humide remarquable à préserver, d'espaces boisés à préserver en secteurs agricoles intensifs ou encore de terres fertiles à préserver. Néanmoins, l'inscription d'un secteur agricole Ac (activité existante) entre le secteur IAU (OAP2) rue de la gare et celui inscrit en UB rue de Barr (OAP3) à vocation d'habitat, présente un risque de nouvelles nuisances potentielles avec des risques de conflits à terme qui appellent une certaine vigilance, notamment en matière d'insertion paysagère et de traitement des franges.

L'infiltration des eaux de pluie est favorisée via le règlement et les OAP. Le végétal en milieu urbain également ainsi qu'en milieu agricole (confère règlement écrit et graphique, notamment avec les espaces de protection A à E).

Enfin, le recours aux énergies renouvelables est encouragé dans le PLU : Le site de la Papeterie est fléché pour y produire sur site une unité de production hydroélectrique (confère OAP 1) et le PADD vise à permettre le développement des énergies renouvelables dans les espaces naturels, agricoles et forestiers (PADD page 10). Sur ce dernier point néanmoins l'ambition du PADD ne semble pas reprise au règlement écrit (confère article 1.2N portant sur les usages autorisés sous conditions ainsi que les destinations définies au lexique pages 66 et 76) ni dans les projections de consommation foncière.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de PLU arrêté de Kogenheim appelle les remarques suivantes :

- ***Au regard du rang de la commune dans l'armature urbaine du SCOTERS et y compris pour les petites parcelles (0,5ha), les objectifs de densité devront atteindre 25 logts/ha au minimum. Selon nécessité, la densité pourra être compensée à l'échelle de la commune, notamment au sein des autres sites de développement identifiés et relevant d'une OAP ;***
- ***Étendre les reculs aux abords des cours d'eau en milieu urbanisé à 7-8 mètres depuis les berges, contre 6 seulement prévus actuellement ;***
- ***Encadrer le cas échéant le développement des énergies renouvelables autorisées dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, en écho au PADD, notamment en cas d'impact foncier.***

Point de vigilance : dans la perspective d'atteindre les objectifs de modération foncière au sens du ZAN fixés dans le projet de PLU, il est relevé que plusieurs projets, bien que situés dans l'enveloppe urbaine, auront un impact foncier au sens du ZAN (consommation d'ENAF). Confère extraits BD OCS en annexe.

Certifié exécutoire compte tenu de : **1 8 MARS 2023**
La transmission à la Préfecture le
La publication le **1 8 MARS 2023**
Strasbourg, le **1 8 MARS 2023**

La Présidente
Pia IMBS

La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20240318-3-2024-DE
Date de télétransmission : 18/03/2024
Date de réception préfecture : 18/03/2024