



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KOGENHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Prescription d'élaboration du PLU le 23/06/2022

ELABORATION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 16 janvier 2025

A Kogenheim,
le 16 janvier 2025

Le Maire,
Guillaume FORGIARINI



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat







SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE..... | 3 |
| INTRODUCTION..... | 4 |
| I- ORIENTATIONS GENERALES..... | 5 |
| 1- AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE..... | 5 |
| 2- HABITAT..... | 6 |
| 3- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS..... | 7 |
| 4- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL..... | 8 |
| 5- EQUIPEMENTS ET LOISIRS..... | 9 |
| 6- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS..... | 9 |
| 7- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES..... | 10 |
| 8- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES..... | 10 |
| 9- RESEAUX D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES..... | 10 |
| II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN..... | 11 |
| 1- RENOUELEMENT URBAIN..... | 11 |
| 2- ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)..... | 11 |
| 3- DENSITE RESIDENTIELLE..... | 11 |



INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



I- ORIENTATIONS GENERALES

1- AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE

Un développement démographique maîtrisé et basé sur le renouvellement urbain

- 1) Modérer la croissance démographique par rapport à celle observée ces dix dernières années afin de se situer autour de 1 500 habitants à l'horizon 2040**

L'évolution de la population de Kogenheim a été marquée par deux périodes distinctes. Une première allant de 1968 à 1999 marquée par une baisse régulière, suivie par une période de forte croissance entre 1999 et aujourd'hui. La baisse de population passée ne traduit pas l'attractivité réelle de la commune au regard de sa localisation mais plutôt les difficultés du village à se développer.

En effet, le développement passé du village a été très contraint par l'existence d'éléments de rupture tels que l'Ill et les infrastructures de transport (RD, voie ferrée...). Son potentiel d'extension reste faible et la commune doit se concentrer en priorité sur le renouvellement urbain tout en respectant son patrimoine urbain remarquable.

- 2) Conserver une morphologie de village groupé**

La volonté clairement affichée de la commune est de favoriser le renouvellement urbain et ainsi limiter l'étalement urbain, ce qui garantira le maintien d'une silhouette urbaine groupée.

- 3) Eviter l'étalement urbain vers le nord** afin de ne pas former de conurbation avec le village voisin de Sermersheim

En raison de l'urbanisation linéaire le long de la RD83 mais également de la présence d'une exploitation agricole entre Sermersheim et Kogenheim, la limite entre ces deux villages devient moins évidente. Il s'agit donc de maintenir les dernières coupures vertes existantes pour conserver une lisibilité aux limites de Kogenheim.

- 4) Permettre l'urbanisation des espaces libres le long de la RD.83 en tenant compte des problématiques de nuisances sonores et de pollution de l'air**

Il reste encore plusieurs terrains disponibles le long de la RD83. La mobilisation de ces espaces va redonner un caractère plus urbain à la traversée de Kogenheim et améliorer sa lisibilité car à ce jour l'alternance entre les espaces libres et les espaces bâtis peine à constituer un paysage urbain cohérent.

- 5) Encourager les opérations de mutation et/ou de renouvellement du tissu bâti, en accompagnant au besoin les études techniques ou de faisabilité**

La volonté communale de laisser la priorité au renouvellement urbain nécessite une réflexion et un encadrement des possibilités d'évolution des sites en requalification, sur lesquelles des contraintes importantes peuvent exister (articulation avec le tissu bâti existant, risque de pollution...).

Plusieurs grands ensemble bâtis agricoles sont situés au cœur du village. Ils sont pour la plupart concernés par des projets de sortie ou de fin d'exploitation. De par leur localisation au contact des habitations et leur caractère artificialisé, ils représentent une priorité en matière de production de logements, dans l'esprit de la Loi climat et Résilience.

- 6) Prendre en compte le risque d'inondation dans les choix d'aménagement et respecter les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation de l'Ill en vigueur**

Les espaces situés en bordure de l'Ill sont identifiés comme zone inondable par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Ill. Afin de préserver les champs d'expansion des crues et de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation, il convient de le prendre en compte dans la délimitation des zones du PLU et dans les dispositions réglementaires.



Garantir la qualité urbaine et paysagère du bourg et de ses abords

- 1) **Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien** (implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...)

Il s'agit d'imposer aux nouvelles constructions des implantations, des gabarits et des aspects similaires à ceux des constructions déjà existantes dans le village et qui forment le paysage villageois local.

- 2) **Permettre une plus grande souplesse d'implantation dans les zones d'urbanisation récente et future**

Les élus souhaitent laisser une certaine liberté d'implantation aux futures constructions réalisées au sein des espaces bâtis récents.

- 3) **Encadrer le gabarit des futures constructions** dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble du village

- 4) **Protéger le patrimoine bâti local** (édifices, petits éléments...) y compris lors d'opérations de requalification urbaine

- 5) **Poursuivre le réaménagement du secteur de la Mairie**

La commune a un projet en cours de réaménagement de la place de la mairie et de ses abords, pour mieux valoriser cet espace assez vaste et minéral aujourd'hui essentiellement dédié à l'automobile (stationnement et voirie).

- 6) **Favoriser le développement des espaces verts au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés**

Le paysage urbain se caractérise par un centre ancien possédant de nombreux bâtiments de qualité. Bien qu'assez minéral à première vue, le centre comporte des espaces verts parfois peu visibles depuis le domaine public. Les zones d'extension urbaines sont mixtes (habitat/activité) et plus variées du point de vue typomorphologique.

- 7) **Protéger certains arbres remarquables.**

- 8) **Préserver le paysage remarquable le long de l'Ill**

La présence de l'Ill et de ses « bras » accompagnés de leurs ripisylves en frange est de village marque profondément le grand paysage mais également l'espace urbanisé. Ils constituent le principal élément paysager naturel structurant du village. Il est à préserver tant pour son intérêt paysager que pour sa valeur écologique.

- 9) **Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales**

La lutte contre le changement climatique s'accompagne nécessairement par une réflexion sur la gestion de la ressource en eau. Face au risque de pénurie d'eau, il est nécessaire d'économiser l'eau potable en privilégiant la récupération d'eau pluviale pour des activités telles que le jardinage, le nettoyage de véhicules, etc. La volonté de la commune est donc de favoriser la mise en œuvre de solutions techniques dans le cadre des nouvelles constructions.

2- HABITAT

Poursuivre une diversification qualitative du parc de logements

- 1) **Envisager la réalisation d'environ 130 logements à l'horizon 2040**, en particulier via des projets de requalification qualitatifs et pertinents en matière de programmation de logements

Le nombre de logements à produire a été déterminé dans le diagnostic territorial du PLU en fonction du besoin généré par les dynamiques démographiques (croissance de la population atteignant 1500 habitants en 2040, denserement des ménages, vieillissement de la population). Le besoin théorique total est d'environ 130 logements, même si ce seuil pourrait être dépassé au regard des projets envisageables en renouvellement urbain.



- 2) Développer une offre en logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation** afin de favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future

Il s'agit ainsi de diversifier l'offre de logements à travers la réalisation de logements individuels, intermédiaires et de petits collectifs, dans lesquels le taux de rotation des locataires est plus élevé.

Cette offre doit permettre de répondre aux besoins d'une population variée (personne seule, jeunes ménages, familles, personnes âgées) et de favoriser le parcours résidentiel au sein du village. Elle favorise ainsi la mixité sociale et intergénérationnelle, qui contribue directement à la pérennisation des équipements publics.

- 3) Favoriser une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens** (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti, conservation des caractéristiques architecturales)

Avec 25% de logements datant d'avant 1945, la commune concentre une part importante de logements anciens. Ce patrimoine doit être valorisé pour ne pas se détériorer ou devenir vacant.

- 4) Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat** pour ne pas engorger le domaine public

Dans le village, plusieurs ensembles fonciers bâtis ou non bâtis présentent un potentiel intéressant de production de logements. L'évolution de ces espaces est nécessaire pour assurer la croissance du village, mais doit être encadrée notamment pour ne pas impacter le fonctionnement urbain par une mauvaise gestion du stationnement.

3- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

Inciter les habitants à l'utilisation des modes de transports collectif

- 1) Valoriser le site de la gare** : accessibilité, aménagements urbains, logements, paysage, stationnements cycles et véhicules, covoiturage

Si les infrastructures de transport sont une contrainte en matière de développement urbain, elles sont un atout pour l'attractivité du village. En effet, la présence d'une gare permet de rejoindre aisément les pôles que sont Strasbourg et Sélestat. Afin de développer ce mode de transport plus durable, il convient de valoriser au mieux la gare, pour la rendre attractive car actuellement ce sont moins de 8% des actifs de la commune qui utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

- 2) Envisager la réalisation d'une traversée de l'Ill pour relier le village à la zone de loisirs**

La commune souhaite développer les mobilités douces en direction de son secteur sportif par la réalisation d'un ouvrage (passerelle, débarcadère...) reliant la rue de l'Ill à la zone de loisirs.

- 3) Améliorer les circulations intra-urbaines par la réalisation de bouclages routiers.**

Cet enjeu est d'autant plus important dans le cadre d'opérations de requalification des bâtiments agricoles situés à proximité de la gare, qui vont engendrer un trafic supplémentaire sur des rues dont le gabarit initial est limité.



4- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

Une mixité des fonctions dans le village, marquée par activité économique bien développée et imbriquée dans les espaces urbanisés

1) Permettre le développement de commerces et services de proximité au sein du village

La commune souhaite encourager l'installation de commerces et services de proximité, adaptée au voisinage des habitations.

Une telle offre de proximité favorise la mixité fonctionnelle, le dynamisme du village et le lien social. Elle permet également de limiter certains déplacements vers l'extérieur de la commune.

2) Permettre le maintien et le développement des entreprises locales tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec les secteurs résidentiels

Kogenheim se caractérise par une imbrication de plusieurs entreprises importantes au sein des espaces urbanisés à vocation principale d'habitat. L'enjeu est de permettre le maintien des entreprises tout en garantissant aux riverains un confort de vie.

3) Mettre en place une réglementation, en matière de stationnement, souple et adaptée aux besoins des entreprises

Les besoins en matière de stationnement pour les entreprises est variable en fonction du type d'activité. Plutôt que d'opter pour la mise en place de règles uniques, il s'agit d'adapter les demandes au cas par cas en tenant compte du besoin de chaque entreprise mais également des possibilités de stationnement existantes à proximité.

4) Encadrer la reconversion et la requalification de sites économiques au sein du village

Il s'agit de favoriser les projets de reconversion d'activités économiques dans la logique de privilégier le renouvellement urbain pour produire du logement plutôt que les extensions sur les espaces naturel ou agricoles.

Un développement économique à planifier en tenant compte des besoins des entreprises mais également de la nécessité de limiter l'étalement urbain

1) Envisager l'extension de la zone artisanale à l'ouest du village

2) Accompagner les projets de sorties d'exploitation en prévoyant des secteurs adaptés en termes de localisation et de superficie en prenant en compte les besoins des exploitants

Les exploitations (nouvelles ou sorties d'exploitations existantes) pourront s'implanter en respectant un éloignement suffisant par rapport aux secteurs résidentiels du village afin de limiter les contraintes et nuisances réciproques potentielles. Les secteurs de développement des exploitations seront définis en tenant compte des contraintes agricoles, techniques, paysagères et environnementales.



5- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Un niveau d'équipement à conforter

1) Conforter le secteur d'équipements sportifs et de loisirs à l'est du village

La commune possède une zone spécifiquement dédiée aux équipements sportifs et de loisirs, à l'est de l'Ill. La volonté de la commune est de pouvoir, en cas de besoin, permettre l'amélioration des équipements existants, voire d'en créer de nouveaux en mobilisant le foncier toujours disponible, dans les limites fixées par le PPRI de l'Ill.

2) Pérenniser les équipements scolaires et périscolaires

Les effectifs scolaires sont en baisse progressive ces dernières années : 123 élèves en 2021-2022 contre 149 en 2017-2018, ce qui a engendré une fermeture de classe de maternelle. Il convient de stopper cette baisse en permettant l'accueil de jeunes ménages pour stabiliser les effectifs scolaires.

3) Permettre l'aménagement d'une aire de jeux intergénérationnelle

Il n'existe pas d'équipement de ce type au cœur du village. Or, une aire de jeu contribue au lien social dans une commune.

4) Pérenniser la base ULM

Il s'agit d'autoriser, de manière très encadrée, la création d'un bâtiment sur la base ULM pour pouvoir entreposer appareils et équipements en lien avec cette activité spécifique.

6- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Protéger les éléments naturels remarquables de la commune

1) Préserver les massifs forestiers

Les parcelles importantes de forêt situées à l'ouest ainsi qu'à l'est du ban communal constituent des points de repère visuels dans le paysage. Ils constituent également des puits de carbone et des réservoirs de biodiversité.

2) Prendre en compte la présence potentielle de zones humides, en particulier le long des cours d'eau

Il s'agit de protéger les milieux humides identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU et d'intégrer cet objectif dans les choix de développement du village.

3) Préserver les espaces à forte valeur environnementale tels que les sites Natura 2000 et les ZNIEFF

4) Favoriser le maintien et le développement de plantations arborées et de vergers sur les franges du village

A Kogenheim, le contexte paysager est varié et complexe. Des éléments de grande qualité sont présents mais la lecture paysagère est parfois troublée par des éléments tels les grandes infrastructures de transport. L'amélioration de la gestion des franges urbaines notamment par la préservation voire la création de vergers doit permettre de mieux intégrer l'espace bâti dans le grand paysage, tout en augmentant la valeur écologique du village.

5) Préserver les espaces agricoles du mitage urbain et du morcellement

Il s'agit de maîtriser le développement urbain en favorisant le renouvellement urbain afin de préserver les ensembles de terres cultivées et de prairies présents sur le territoire et nécessaires à l'activité agricole et au maintien du paysage.



7- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- 1) **Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves** (Ill, Muehlbach, Scheer)

- 2) **Préserver les ilots boisés, haies et bosquets au sein des espaces agricoles**

La préservation des continuités écologiques passe notamment par la protection de l'ensemble des éléments servant de relai entre les réservoirs de biodiversité. C'est le cas des petits ilots boisés, des haies et des bosquets, qui ponctuaient jadis l'espace agricoles mais qui ont été progressivement supprimés pour faciliter l'exploitation des grandes cultures. Ceux restant feront l'objet de protection spécifiques.

8- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- 1) **Prévoir le raccordement à la fibre optique** pour toutes les nouvelles constructions

La desserte par les communications numériques constitue un enjeu en termes d'attractivité pour le village aussi bien envers les particuliers que les entreprises. Le raccordement des constructions à l'internet très haut débit par fibre optique est en cours.

- 2) **Imposer les réseaux enterrés** lorsque ceci est techniquement possible et économiquement acceptable

L'enfouissement des réseaux aériens contribue à l'amélioration du paysage urbain.

9- RESEAUX D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

- 1) **Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables**

Il s'agit de permettre aux constructions nouvelles ou existantes de comporter des systèmes de production d'énergies renouvelables (par exemple panneaux solaires/photovoltaïques sur les toitures) dans le respect du paysage villageois et du patrimoine architectural.

- 2) **Permettre le développement des énergies renouvelables dans des secteurs adaptés**

La commune est favorable au développement des énergies renouvelables (et notamment l'énergie solaire) dans les espaces naturels, agricoles et forestier, à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances pour les riverains et soient implantées dans des zones sans risques important et à faibles enjeux environnementaux et paysagers.



II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1- RENOUVELLEMENT URBAIN

Un projet de PLU basé essentiellement sur le renouvellement urbain

- 1) **Réaliser la totalité des logements envisagés à l'horizon 2040 dans le cadre du renouvellement urbain** : comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, requalification de sites économiques, remise sur le marché de logements vacants

2- ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURES, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

S'inscrire d'ores et déjà dans la logique du zéro artificialisation nette

- 1) **Développer un projet vertueux en ne mobilisant aucune zone à urbaniser en extension** de l'enveloppe urbaine du village pour la réalisation de logements à l'horizon 2040.
- 2) **Modérer d'au moins 30%** la consommation des espaces NAF par rapport à celle réalisée sur le territoire communal lors de la dernière décennie et **d'au moins 50%** la consommation des espaces NAF par rapport à la période référence de la loi Climat et Résilience (août 2011 / août 2021).
- 3) **Mobiliser environ 1 ha en extension à destination de l'activité économique.**

3- DENSITE RESIDENTIELLE

Garantir une densité maîtrisée et garante de la qualité urbaine de Kogenheim

- 1) **Atteindre une densité moyenne d'au moins 25 logements/ha** sur les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle portant sur une superficie de plus de 0,5 hectare.



VB Process, une société de la marque Territoire+
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr