

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



RETZWILLER

1. Note de présentation

Modification n°2

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 27 juin 2025

Le Maire



Franck GRANDGIRARD



2025

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET EXPOSE DES MOTIFS	5
2. COMPOSITION DU DOSSIER	7
3. EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	8
3.1. RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE AUa EN ZONE UA.	8
3.2. PROLONGEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3	8
4. DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU.....	10
5. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION DES INCIDENCES	10
5.1. PERIMETRE D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL.....	11
5.2. ZONE INONDABLE, TRAME VERTE ET BLEUE.....	13
5.3. RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN.....	16
5.4. SITES ET SOLS POLLUES, RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	17
6. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT, ET MESURES PRISES POUR LEUR PRESERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR.....	18
7. JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	18
7.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	18
7.2. LE SCOT DU SUNBGAU.....	19

1. Rappel du contexte juridique et exposé des motifs

La commune de Retzwiller dispose d'un PLU approuvé le 21 mai 2007, qui a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvé le 13 mai 2008, d'une révision simplifiée le 18 septembre 2009 et le 10 septembre 2010, puis modifié le 31 mai 2012 ainsi qu'une déclaration de projet le 29 janvier 2018 et d'une modification simplifiée le 09 septembre 2019.

Contexte juridique

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les étapes de la modification du PLU.

Elles sont expressément prévues par les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- Dans le cas de la présente procédure de modification, l'autorité environnementale est saisie pour avis conforme sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale ;
- Une fois le projet de modification prêt et formalisé, Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées.

- Un arrêté de mise à l'enquête publique est pris : ces modalités seront portées à la connaissance du public avant le début de l'enquête publique ;
- Le dossier est mis à l'enquête publique ; un commissaire enquêteur est nommé, un registre est tenu à la disposition du public pour y consigner des observations le cas échéant.
- À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public ou du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par le conseil municipal (cf L 153-43 du code de l'urbanisme).

La procédure de modification du PLU est mise en œuvre afin d'adapter le PLU ponctuellement sur un point, sans remettre en cause les grands équilibres et l'économie globale du document.

Le point concerné par la présente procédure de modification est le suivant :

- Reclassement de terrains de la zone AUa en zone UA.
- Prolongement de l'emplacement réservé n°3
- Modification du document graphique.

Localisation des secteurs concernés par la procédure de modification



Éléments de contextualisation

Ville péri-urbaine limitrophe à Dannemarie et sa zone d'activité des Tuiliers, Retzwiller est une commune attractive en matière de développement urbain.

Le PLU approuvé en 2007 a classé des terrains libres de constructions au centre du village en zone AUa, secteur à urbaniser sous conditions.

L'urbanisation de la zone AUa peut déjà se faire dans le cadre d'un aménagement global minimum de 1 hectare.

La commune souhaite faire évoluer certaines parcelles actuellement classées en zone AUa du centre village et localisées aux abords de zone urbaine, en les classant en zone UA. Ce classement permettrait une urbanisation par petit secteur et non sur l'ensemble de la vaste zone AUa.

2. Composition du dossier

Le présent dossier de modification du PLU de Retzwiller se compose des pièces suivantes :

1. *Note de présentation*
2. *Règlement graphique avant et après modification (extraits)*

Le PLU de la commune de Retzwiller, approuvé en 2007, ne comprend pas d'évaluation environnementale.

Concernant la présente procédure de modification, l'autorité environnementale est saisie pour avis conforme sur la nécessité d'une évaluation environnementale, le point faisant l'objet de la procédure n'entraînant pas d'incidence notable sur l'environnement.

3. Exposé des motifs et justifications

3.1. Reclassement de terrains de la zone AUa en zone UA.

Le secteur AUa objet de la présente modification est ouvert à l'urbanisation sous conditions dans le présent PLU avec des règles de constructions similaires aux règles de zone urbaine. L'objet de la modification est de classer certaines parcelles en fonds de jardins (actuellement classées en secteur AUa) et parfois déjà occupées -piscines, bassins- , en zone urbaine UA concomitante. Ce classement en zone urbaine UA octroie des règles plus favorables en termes de densification et s'inscrit dans la logique de la loi Climat et de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols, incitant à l'urbanisation des dents creuses et à la densification du tissu bâti existant. De plus ce classement favorise une urbanisation par petit secteur permettant à la commune de Retzwiller d'anticiper l'arrivée de nouveaux habitants, de mieux gérer l'adaptation des besoins en équipements publics.

Le restant de la zone, d'un seul tenant, en secteur AUa, reste urbanisable sous conditions permettant ainsi le développement d'une urbanisation cohérente et maîtrisée.

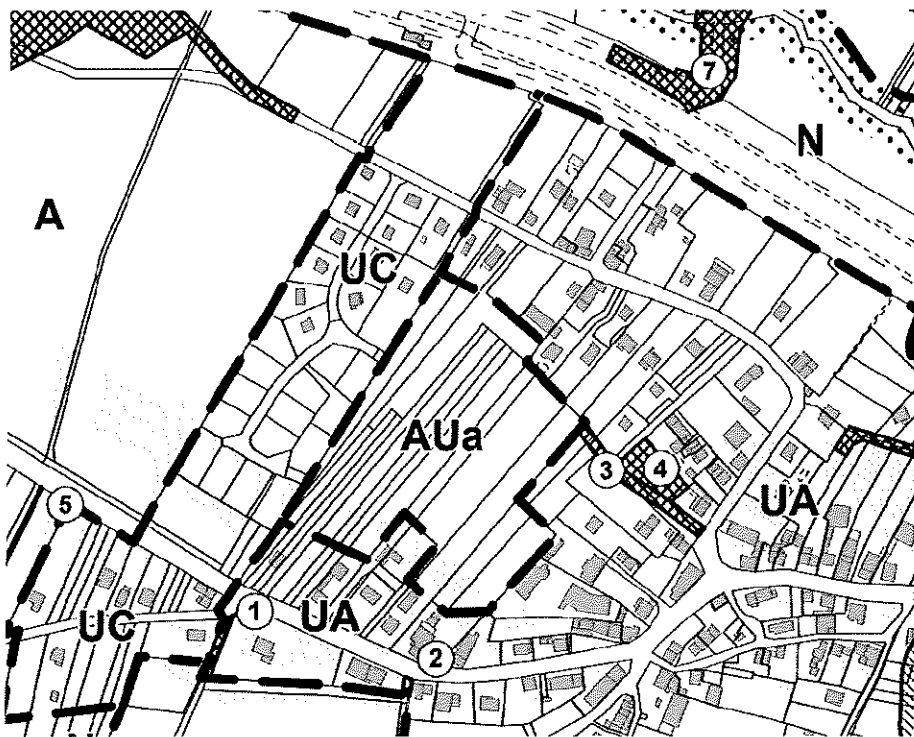
3.2. Prolongement de l'emplacement réservé n°3

L'emplacement n°3 (au bénéfice de la commune qui permet l'accès au secteur AUa) est légèrement prolongé afin de conserver l'accès prévu dans le PLU approuvé en 2007.

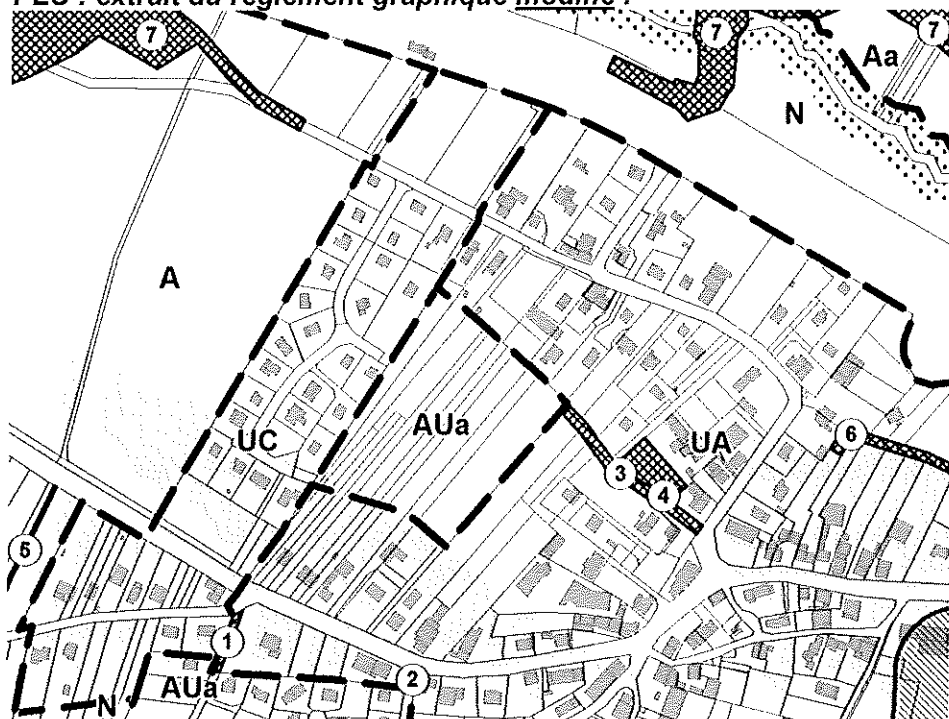
L'objectif initial de l'emplacement réservé est maintenu, à savoir la création d'une voie de 8 mètres d'emprise pour l'accès au secteur AUa.

La modification liée à cet emplacement réservé se situe exclusivement dans le secteur UA (secteur urbain à dominante de logements).

PLU : extrait du règlement graphique approuvé en 2007 :



PLU : extrait du règlement graphique modifié :



Les cartes AVANT/APRES modification des surfaces sont annexées à la fin de la note de présentation.

La liste des emplacements réservés est inchangée :

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Elargissement à 6 m du Chemin du Berger [Accès au secteur AUa au lieudit Krummstueck]	Commune
2	Elargissement à 6 m du sentier Oberdorfgaesslein [Accès au secteur AUa au lieudit Krummstueck]	Commune
3	Création d'une voie de 8 m d'emprise à partir de la rue d'Elbach [Accès au secteur AUa au lieudit Folletsch]	Commune
4	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune
5	Aménagement et entretien du fossé Gleiengraben [Emprise 4 m : 2 m de part et d'autre du fossé]	Commune
6	Aménagement de la rue des Prés avec aire de retournement [Emprise : 7 m]	Commune
7	Déviations de la RD 419	Département
8	Déviations de la RD 419	Département

4. Dispositions modificatives du PLU

La pièce du PLU approuvé qui est modifiée est la suivante :

3b. Règlement graphique modifié (1/5000^{ème}-extrait)

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Les modifications et justifications sont explicitées dans le chapitre 3 « Exposé des motifs et justifications ».

5. État initial de l'environnement et évaluation des incidences

Le ban communal de Retzwiller s'étend dans la plaine sundgauvienne. Il conserve, dans son ensemble, une topographie plane avec une altitude moyenne de 315 mètres.

La zone AUa concernée par le reclassement et le prolongement de l'emplacement réservé se situe sur des terrains plats enherbés situés à l'ouest du centre village.

5.1. Périmètre d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et environnemental

La modification porte sur un point mineur, n'entraînant aucun impact sur l'environnement comme le montre les éléments ci-après.

Aucun site Natura 2000 n'est localisé sur le ban communal.

Le site concerné par le déclassement et le prolongement de l'emplacement réservé n'est concerné par aucun site naturel protégé ni aucune contrainte technologique ou de pollution.

Sur les cartes qui suivent, le secteur concerné par le déclassement et le prolongement de l'emplacement réservé du secteur en zone UA figure comme suit :

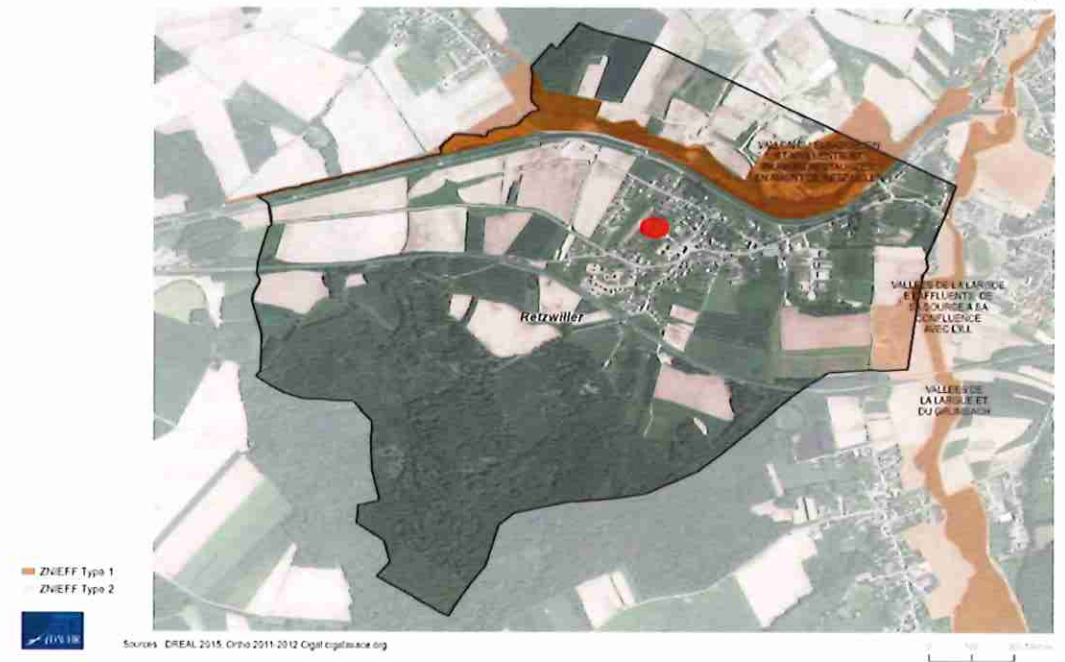
Natura 2000
Commune de Retzwiller



Forêts soumises
Commune de Retzwiller



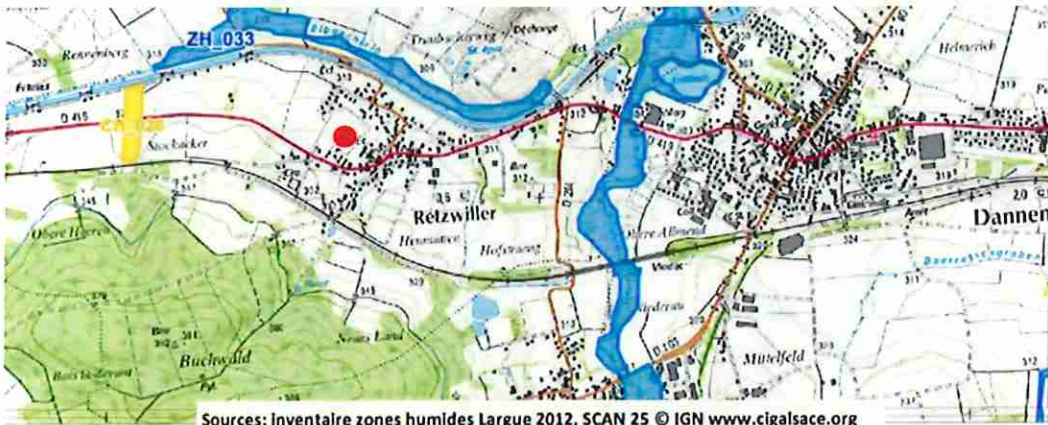
ZNIEFF modernisées
Commune de Retzwiller



5.2. Zone inondable, trame verte et bleue

La commune est concernée par les PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de la Largue, en risque faible, constructible sous conditions dans le PPRI.

Le SAGE de la Largue est annexé au PLU et constitue une servitude d'utilité publique. La zone objet de la modification n'est pas impactée par la protection.



La présente modification n'est pas impactée par le secteur inondable, secteur localisé à l'est du ban communal.

Zones inondables Commune de Retzwiller



Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE Commune de Retzwiller

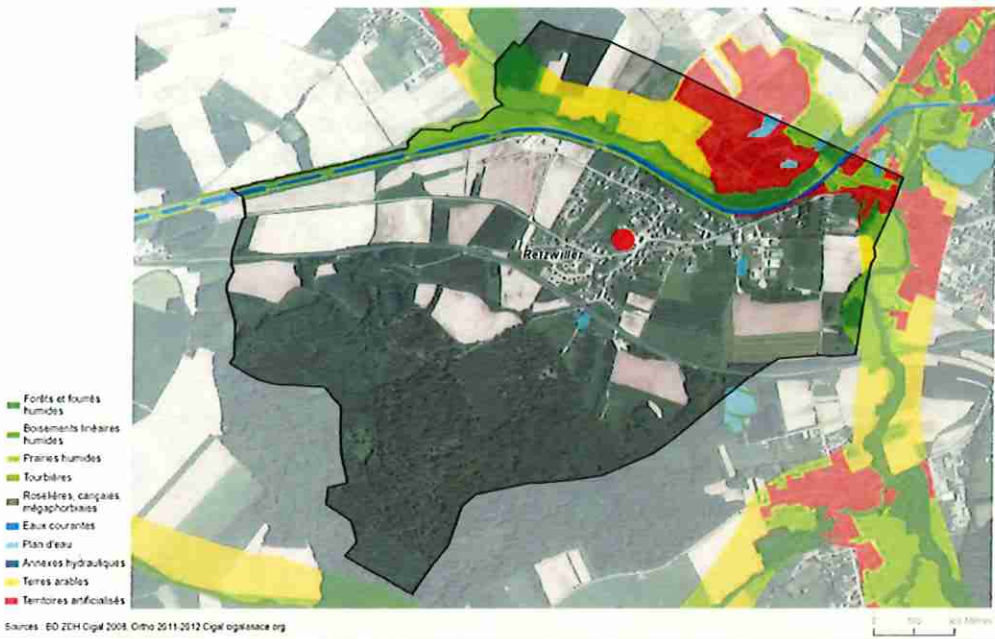


Le réservoir biologique RB 108 « Vallée de la Largue » concerne une petite partie du territoire communal à l'Est au sein de la « trame verte et bleue » ainsi que RB 106 au nord.
Le corridor écologique C314 « cours d'eau » avec les espèces suivantes à protéger : sonneur à ventre jaune, orthoptères ; concerne également le ban communal au nord du canal.

Les zones humides

Le site concerné par la modification de zonage n'est pas situé sur des zones d'inventaire de zone humide potentiel sur la cartographie d'alerte CIGAL.

Zones à dominante humide CIGAL
Commune de Retzwiller



Zones humides
Commune de Retzwiller

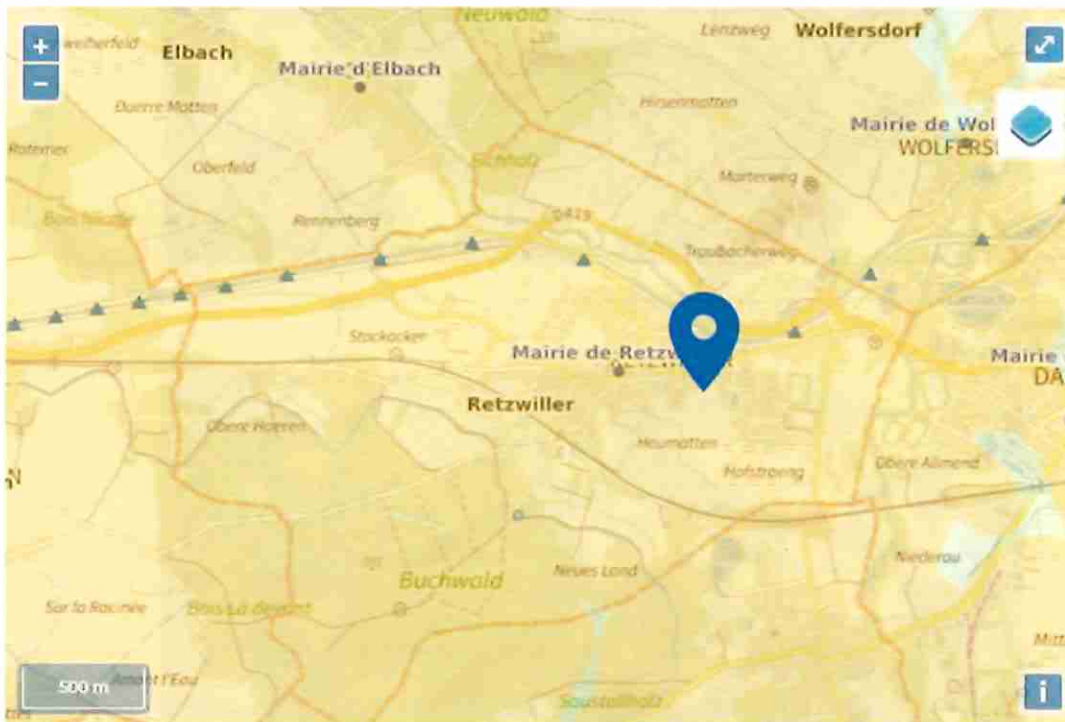


5.3. Risque mouvement de terrain

Le gonflement des argiles

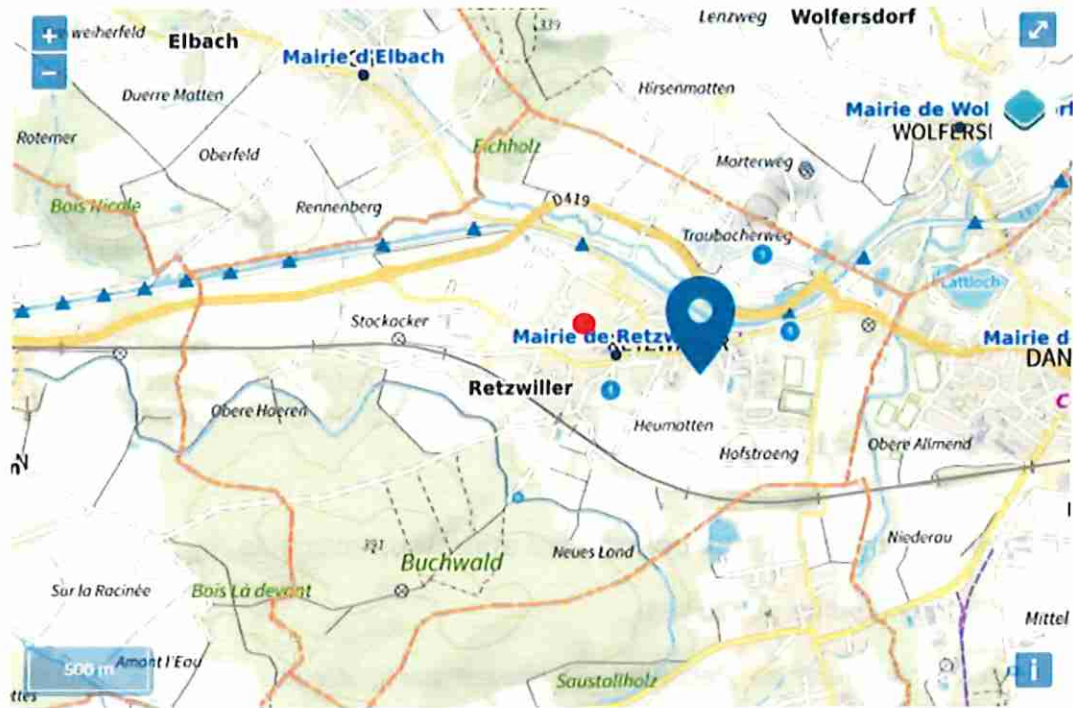
Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti. À la hauteur du secteur de modification de la zone, le risque est considéré comme modéré.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



5.4. Sites et sols pollués, risques technologiques

À Retzwiller, 4 anciens sites industriels ont été répertoriés et peuvent présenter une pollution du sol. Aucun risque technologique n'est recensé sur le ban communal, le site classé SEVESO le plus proche se situe à Altkirch.



6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Modification du secteur en zone UA :

La modification du secteur AUa en zone UA n'a pas d'incidence notable sur l'environnement ; les règles du règlement de la zone UA sont bénéfiques, car elles permettent une meilleure densification et inciteront les propriétaires à combler les dents creuses à l'arrière de leurs parcelles.

Ce reclassement diminuera la zone AUa et permettra ainsi une urbanisation plus progressive de ce secteur à urbaniser.

Le règlement de la zone UA autorise les constructions avec une hauteur de 13 mètres, tout en respectant des prospects de 3 mètres avec les limites séparatives et un pourcentage d'espaces verts de 20% de la superficie du terrain, permettant ainsi une aération du tissu bâti.

Déplacement de l'emplacement réservé :

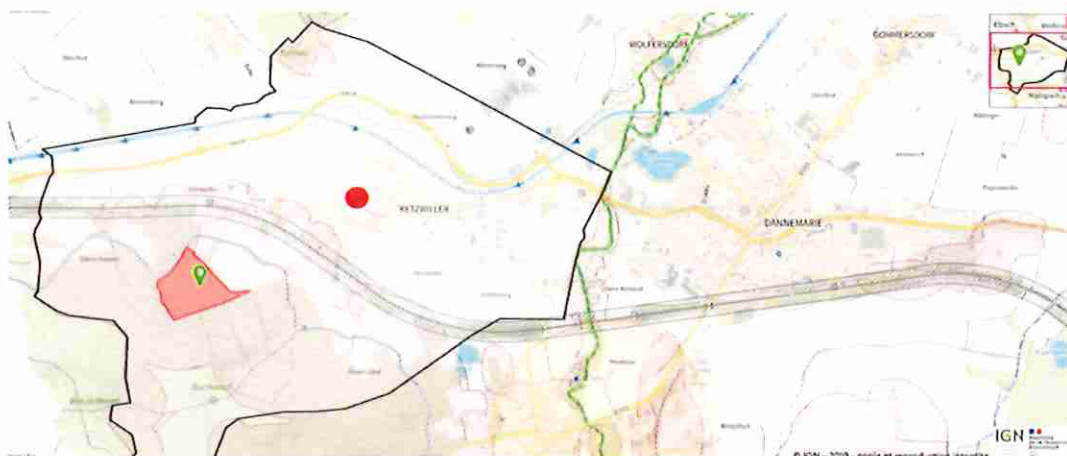
Le prolongement de l'emplacement réservé n'a pas d'incidence notable sur l'environnement (situation quasi inchangée par rapport à la situation initiale) ; le prolongement permettra une meilleure desserte des parcelles en AUa.

7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales

7.1. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune de Retzwiller est couvert par plusieurs servitudes d'utilité publique qui s'appliquent.

Aucune des servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.



Source : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

7.2. Le SCoT du Sundgau

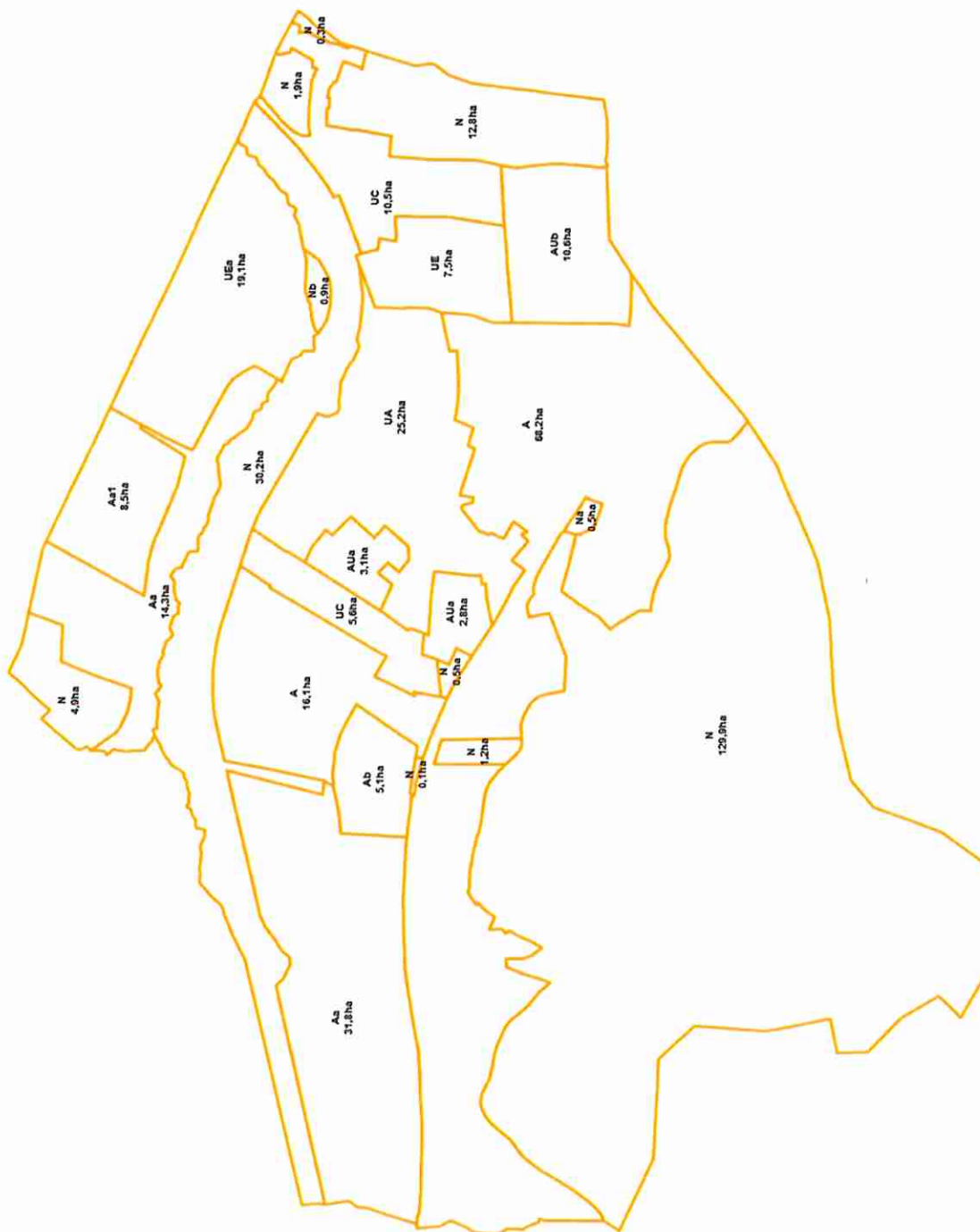
Les dispositions de la modification s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT du Sundgau. Retzwiller avec Dannemarie fait partie des quatre pôles complémentaires au pôle principale du territoire du SCOT

Le développement de l'urbanisation se fera en épaisseur en continuité des armatures existantes, plutôt que de façon linéaire en périphérie du village, permettant ainsi une optimisation foncière par la mobilisation des dents-creuses.

La zone UA encourage la mixité des fonctions : logements, équipements, activités tertiaires.

Le projet du SCOT est basé sur une diminution du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour les besoins en logements. Le reclassement du secteur en zone AUa en zone UA respecte ce cadre, les terrains n'étant ni cultivés, ni protégés.

ANNEXES : Extrait des plans PLU approuvé (ci-dessous) et projet de PLU modifié avec surfaces approximatives en Ha : AUa centre village 3.1Ha environ



Projet de PLU modifié : AUa centre village 2 Ha approximativement

