



PRÉFET DU HAUT-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Victorine BEUDET

Tél. : 03 89 24 81 49

victorine.beudet@haut-rhin.gouv.fr

Direction départementale des territoires du Haut-Rhin

Colmar, le

15 NOV. 2024

Le directeur départemental
des territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le maire
Mairie de Retzwiller
6 place du Général de Gaulle
68210 RETZWILLER

Objet : Modification n°2 du PLU de la commune de Retzwiller

Vous avez notifié le 23 septembre 2024 au sous-préfet d'Altkirch le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Retzwiller approuvé le 21 mai 2007. Cette procédure d'évolution porte sur les points suivants :

- Reclassement en secteur UA (noyau urbain ancien et ses abords immédiats) de plusieurs parcelles actuellement situées en zone d'urbanisation immédiate AUa (développement urbain) au PLU en vigueur ;
- Prolongement de l'actuel emplacement réservé n°3 afin de garder l'accès au secteur AUa ainsi réduit.

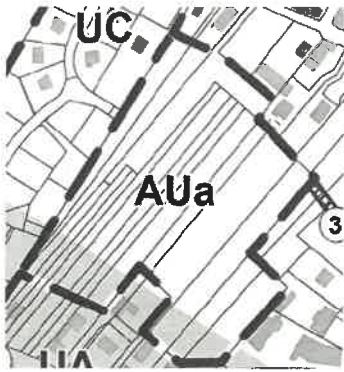
L'évolution concernant le reclassement en secteur UA des parcelles situées en secteur AUa appelle les observations suivantes.

La notice de présentation du projet de modification expose que la commune souhaite reclasser en secteur UA « des parcelles [...] avec des règles plus favorables en termes de densification » (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, emprise au sol des constructions...) et de contrôler l'urbanisation de ce secteur (p5 et 6).

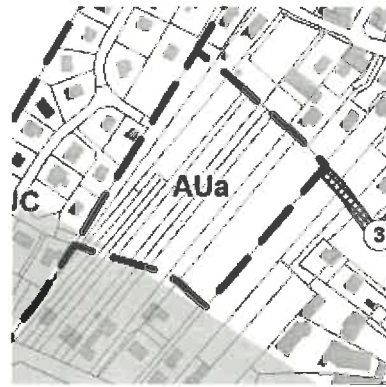
Le règlement dispose que dans le secteur de développement urbain AUa, chaque opération doit porter sur l'ensemble du secteur ou bien sur une superficie minimale de 1 ha.

En premier lieu, les parcelles concernées par le reclassement, ainsi que leurs surfaces, ne sont pas précisées dans le projet notifié. **La commune veillera à indiquer dans la notice de présentation les surfaces et le nombre de parcelles reclassées afin d'améliorer la compréhension du projet.**

En second lieu, la configuration projetée de la zone AUa conduit à réduire le périmètre de la zone d'urbanisation immédiate, de sorte d'élargir la zone UA à l'est, au nord et au sud de la zone AUa. Ainsi, des parcelles vides de toute urbanisation, et pour certaines à terme enclavées, sont projetées en zone U.



Extrait du règlement graphique avant reclassement des parcelles



Extrait du règlement graphique après reclassement des parcelles

Peuvent être classés en zone urbaine les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (art R. 151-18 CU). L'absence de toute urbanisation ainsi que l'absence d'infrastructure routière sur cet espace conduit à s'interroger sur la capacité des équipements publics à desservir les futures constructions et, partant, à s'interroger sur les fondements du classement en U des parcelles visées.

En outre, l'exclusion projetée de la zone AUa de ces parcelles conduit à rendre possible les constructions au coup par coup, sans exigence de densité, si ce n'est la règle d'emprise inscrite au règlement (équivalente à la moitié du terrain pour les constructions à usage d'habitation en AUa et aux trois quarts du terrain en UA). Ainsi, l'efficacité foncière, initialement garantie par l'aménagement d'ensemble du secteur (soit le nombre de m² de foncier nécessaire pour construire 1 m² de bâti) va laisser place à des constructions disparates et au coup par coup sans optimisation foncière possible.

Aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'existe dans le PLU en vigueur pour aménager la zone AUa, ni pour détailler l'aménagement prévu dans ces parcelles UA.

Il est ainsi recommandé de créer une OAP sur les secteurs AUa et UA afin d'éviter l'enclavement de parcelles, de s'assurer de la bonne insertion des secteurs dans le tissu urbain et d'optimiser leur aménagement.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication des documents d'urbanisme sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) est obligatoire conformément aux articles R.153-22 et L.133-4 du code de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2023, la publication au GPU rend exécutoire les documents d'urbanisme et leurs évolutions. **La collectivité est ainsi invitée à publier son document d'urbanisme sur le GPU.**

Le service connaissance, aménagement et urbanisme de la direction départementale des territoires est à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires.

Le directeur départemental des territoires
du Haut-Rhin,

Arnaud REVEL