



Monsieur le Maire
Hotel de Ville
6, place du Général de Gaulle
68210 RETZWILLER

Sainte Croix en Plaine, le 12 décembre 2024

**Service Gestion du
Territoire**

Objet

Avis sur la modification n°2
du P.L.U de RETZWILLER

Référence
ADB/ 1814

Dossier suivi par
Annie DURAND-BIRKEL
03 89 20 97 56

annie.durand@alsace.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 16 septembre 2024, nous accusons réception du projet de modification de votre document d'urbanisme en vigueur, et vous remercions pour cette transmission.

Le dossier vise à réduire la zone d'aménagement d'ensemble AUa située au nord de l'artère principale de la commune, via un classement de certains terrains en zone urbaine.

Le changement de classement est justifié par la volonté de ne pas réaliser une urbanisation de masse via une opération d'ensemble.

Face aux arguments présentés dans les documents mis à notre disposition, la Chambre d'agriculture présente les arguments suivants : La soustraction de parcelles déjà aménagées au nord de la zone AUa et une partie des parcelles au sud-est est justifiée (piscine, annexes aux habitations principales). En revanche, la réduction de la zone AUa telle qu'elle est présentée dans les documents nous apparaît trop importante et non justifiée.

Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'OAP pour la zone d'aménagement futur concernée (manque d'éléments visant à favoriser la densification, la mixité fonctionnelle, et visant à préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics...).

Le projet de modification ne permettra pas une bonne optimisation du foncier, et ne répondra pas aux objectifs de réduction de la consommation foncière et de densification du bâti.

Au lieu de réduire la zone AUa, il serait préférable de favoriser un phasage de cette zone. Le phasage en plusieurs tranches permettrait à la collectivité de limiter une « *urbanisation de masse avec un lotissement d'habitation d'une superficie de 1 hectare* » (argument apporté en page 7 du rapport de présentation).

Ce phasage devrait être accompagné d'une OAP sectorielle.

La Chambre d'agriculture souhaite s'assurer de la densification des zones AUa et U afin de ne pas créer par ailleurs de nouvelles zones d'extension urbaines au détriment des espaces agricoles.

Compte tenu de ces éléments, **elle émet un avis réservé au projet de modification présenté.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Denis NASS
Président



**Siège Social
Site du Bas-Rhin**

Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr