

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE



COMMUNE DE

**RETSCHWILLER**

## NOTE DE PRESENTATION

**A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION**

### Modification simplifiée n°1 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU 20/09/2023

A HOHWILLER

LE PRESIDENT



PAUL HEINTZ





**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DE L'OUTRE-FORET**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE RETSCHWILLER  
Modification Simplifiée n°1**

**Notice de Présentation**

Destinée à être annexée au rapport de présentation

---





## SOMMAIRE

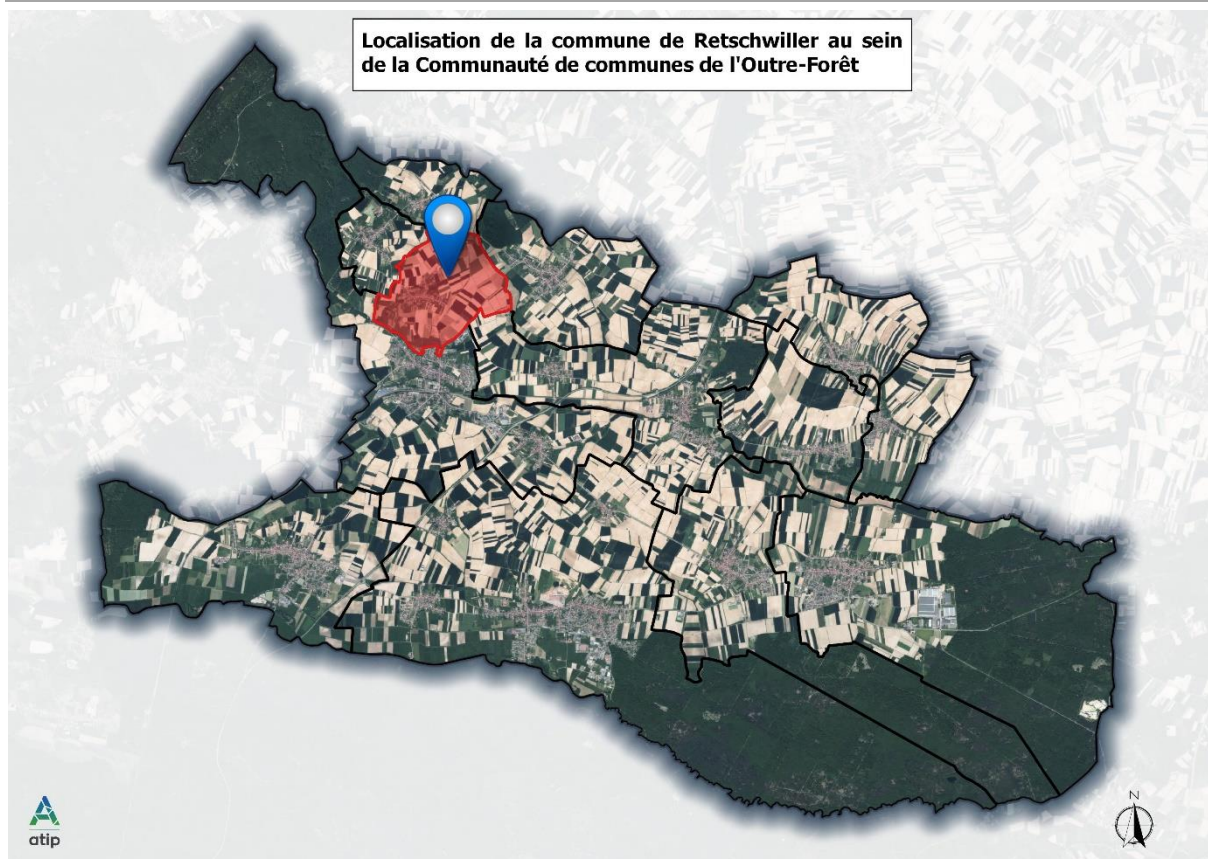
1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	3
2.	INTRODUCTION .....	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	5
3.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée .....	5
3.2.	Déroulement de la procédure.....	5
4.	POINT n°1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2-IAU DU REGLEMENT.....	7
4.1.	Objet et motivation .....	7
4.2.	Pièces du PLU modifiées .....	7
4.2.1.	Règlement écrit .....	8
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	8
4.4.	Articulation avec le PADD .....	15
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	15
5.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE .....	16
5.1.	Localisation des sites Natura 2000.....	16
5.2.	Incidences de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000 .....	16

## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLUi est la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt dont les coordonnées sont les suivantes :

4 rue de l'École  
67250 HOHWILLER  
Tél. 03 88 05 61 10

## 2. INTRODUCTION



Le plan local d'urbanisme de la commune de RETSCHWILLER a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du Soultzerland en date du 23 janvier 2012.

Depuis, la communauté de communes du Soultzerland a fusionné avec celle du Hattgau pour créer la communauté de communes de l'Outre-Forêt, compétente en PLU.

La commune rencontre une difficulté pour aménager sa zone IAU, où le règlement du PLU impose que l'ouverture à l'urbanisation se fasse d'un seul tenant sur l'ensemble de la zone (article 2-IAU).

Le périmètre de cette zone, qui intègre des voies publiques (Rue de l'Eglise et chemin rural) qui n'ont pas vocation à être incluses dans le périmètre de l'opération d'aménagement, ne peut donc être urbanisé avec le règlement en vigueur.

L'objet de cette modification simplifiée est de modifier le règlement pour autoriser l'urbanisation de la zone en excluant les voies existantes.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU de RETSCHWILLER et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.



## 3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

### 3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

### 3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du président de la communauté de communes de l'Outre-Forêt.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En



l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

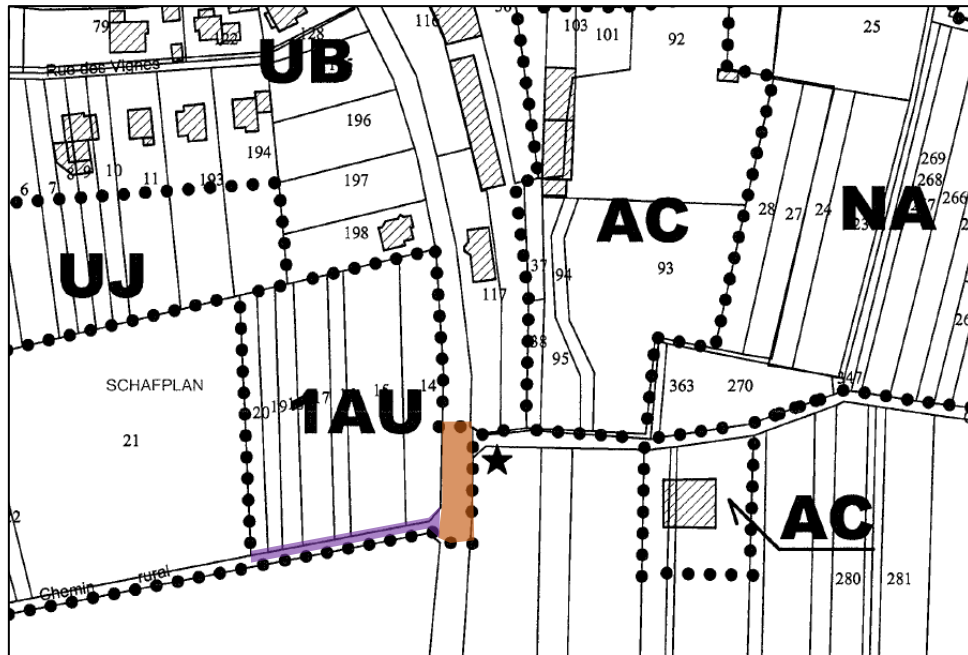
À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le président en présente le bilan au conseil communautaire, qui approuve la modification simplifiée au PLU après recueil de l'avis du conseil municipal de Retschwiller conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

## 4. POINT N°1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2-IAU DU REGLEMENT

### 4.1. Objet et motivation

La commune de Retschwiller a fait appel à un aménageur pour l'urbanisation de la seule zone 1AU présente dans son PLU. L'objectif est de permettre le développement de l'habitat dans la commune, après une première période de remplissage de dents creuses suite à l'approbation du PLU.

Il s'avère aujourd'hui que le périmètre de cette zone 1AU intègre une partie de voies communales.



Sont concernées la *Rue de l'Eglise* côté Est (orange) et le *chemin rural* côté Sud (violet).

Le règlement de la zone 1AU (article 2-1AU) stipule que « *l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation d'un seul tenant sur l'ensemble de la zone* ».

La mention « sur l'ensemble de la zone » oblige l'aménageur à intégrer ces parties de voies communales. Hors, la rue de l'Eglise ne peut pas faire partie de l'opération d'aménagement d'ensemble car comme toute voie communale, elle est par définition inaliénable et imprescriptible. De même, le chemin rural restera propriété communale et ne peut pas faire partie de l'opération d'ensemble.

C'est pourquoi la commune a fait le choix de supprimer cette mention du règlement qui bloque aujourd'hui la réalisation de l'opération d'ensemble.

L'impact de cette modification sur l'ensemble du PLU est minime puisqu'il s'agit ici de la seule zone 1AU concernée pour le règlement à modifier.

### 4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

### 4.2.1. Règlement écrit

L'article 2-IAU du règlement écrit est modifié comme suit à la page 44 du règlement :

<b>Extrait du règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du règlement après modification du PLU</b>
<p><b><u>Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></b></p> <p>Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation d'un seul tenant sur l'ensemble de la zone;</li> <li>- Le respect des orientations d'aménagement définies ;</li> <li>- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.</li> </ul>	<p><b><u>Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></b></p> <p>Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement <b>groupé</b> d'un <b>seul tenant</b> destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation <b>d'un seul tenant sur l'ensemble de la zone</b>;</li> <li>- Le respect des orientations d'aménagement définies ;</li> <li>- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.</li> </ul>

### 4.3. Incidences sur l'environnement

La modification de l'article 2-1AU du règlement ne concerne que la zone 1AU qui est déjà existante au sein du PLU de Retschwiller.

Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

Les cartes illustrant les enjeux environnementaux sont présentées à la fin de ce tableau récapitulatif.

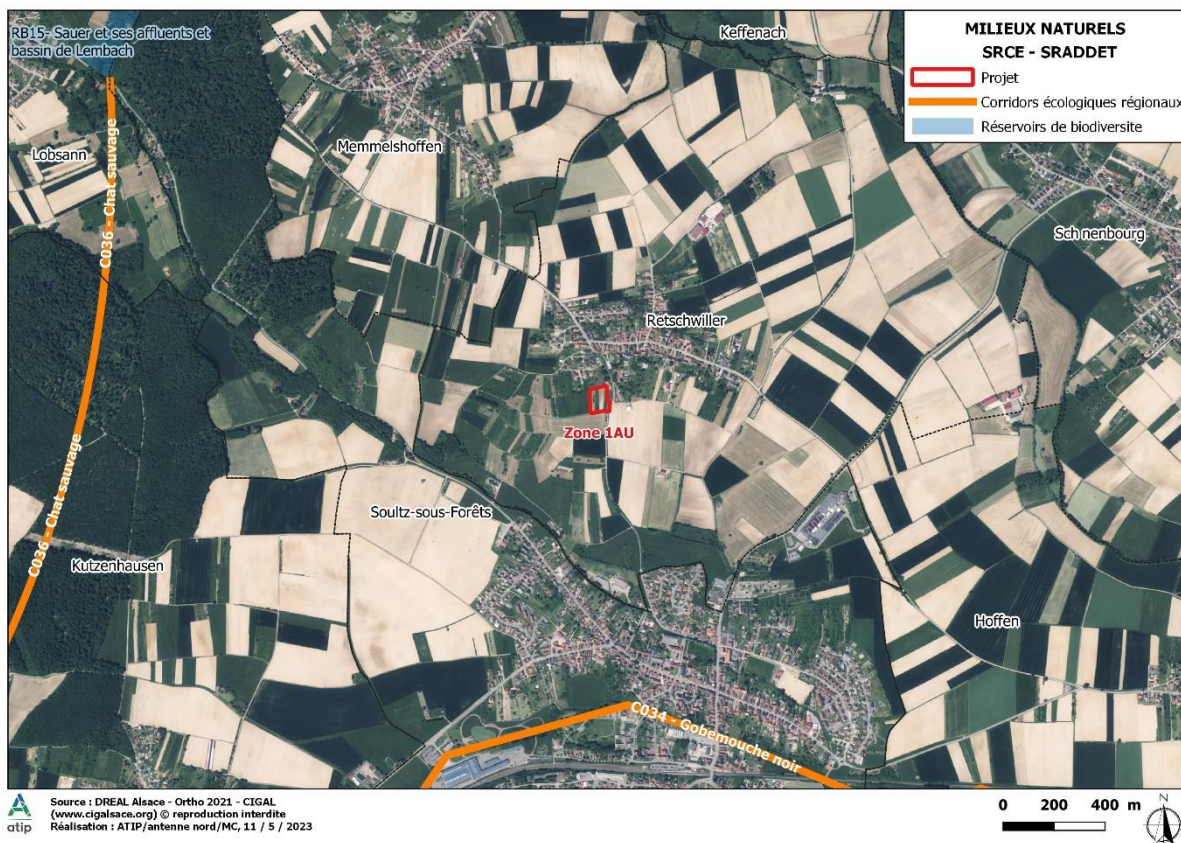
<b>Enjeux</b>	<b>Caractéristiques de la zone concernée</b>	<b>Incidences de la modification simplifiée du PLU</b>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>		
Natura 2000	<b><u>Non concerné</u></b> Le site Natura 2000 le plus proche (FORET DE HAGUENAU ZPS - Directive Oiseaux) est situé à 4,9 km au Sud-ouest de la zone 1AU, sur le ban communal de Surbourg.	<b><u>Sans incidence</u></b> Au vu de la distance entre la zone 1AU et le site Natura 2000 le plus proche, la modification du règlement du PLU n'a aucune incidence supplémentaire.
ZNIEFF	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU concernée par la modification est située à une distance de 1,3 km de la ZNIEFF	<b><u>Sans incidence</u></b> Au vu de la distance entre la zone 1AU et la ZNIEFF le plus proche, la modification du règlement du

	Type 2 Vallée du Seltzbach et massif du Niederwald sur le ban communal de Soultz-sous-Forêts.	PLU n'a aucune incidence supplémentaire.
Espèces protégées	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU se trouve hors des zones à enjeux pour les espèces PNA. Pas d'enjeu particulier identifié sur la zone au moment de l'élaboration du PLU.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du règlement du PLU n'a aucune incidence supplémentaire sur les espèces protégées.
Milieux protégés	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU concernée par la modification n'est pas située dans, ni à proximité d'une Réserve naturelle, d'une Espace Naturel Sensible, ni concernée par un arrêté de protection de biotope, ni un espace boisé classé.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du règlement du PLU n'a aucune incidence supplémentaire sur les milieux protégés.
Zones humides	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU n'est pas concernée par des zones à dominante humides, ni par une zone humide remarquable.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du règlement du PLU n'a aucune incidence supplémentaire sur les zones humides.
Forêt	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU et plus largement la commune de Retschwiller, n'est pas concernée par une forêt de protection ni une forêt soumise au régime forestier.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du règlement du PLU n'a aucune incidence supplémentaire sur les zones de forêt les plus proches.
Continuités écologiques	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU et plus largement la commune de Retschwiller, ne sont pas concernés par un corridor ou une continuité écologique.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du règlement du PLU n'a aucune incidence supplémentaire sur les continuités écologiques du secteur.
<b>Ressources du sol et du sous-sol</b>		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	La zone 1AU est aujourd'hui occupée par des prés et de la terre agricole cultivée. Depuis l'approbation du PLU en 2012, cette zone de 0,68 ha est fléchée pour être urbanisée.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du règlement du PLU n'a aucune incidence supplémentaire sur la consommation des espaces naturels et agricoles concernés par la zone 1AU.
Artificialisation des sols	La zone 1AU est prévue d'être artificialisée via l'aménagement d'une opération d'ensemble depuis l'approbation du PLU en 2012.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU ne générera pas davantage de sols artificialisés que la version en vigueur.
Agriculture	La zone 1AU est aujourd'hui occupée par des prés et de la terre agricole cultivée. Depuis l'approbation du PLU en 2012,	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'accroît pas les incidences sur l'agriculture.

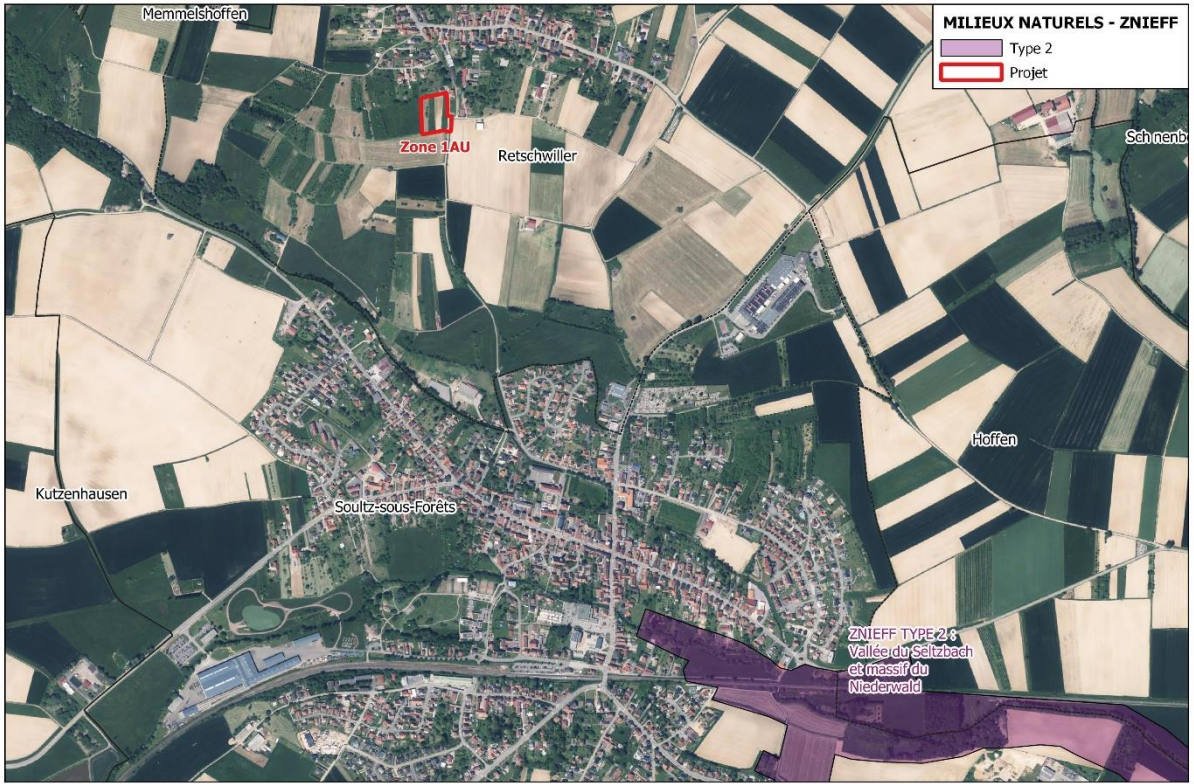
	cette zone de 0,68 ha est fléchée pour être urbanisée.	
Ressources du sous-sol	<b><u>Non concerné</u></b> Aucune ressource du sous-sol n'est exploitée dans la zone 1AU concernées par cette modification du PLU.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'a pas davantage d'incidence sur les ressources du sous-sol.
Gestion des eaux pluviales	Le règlement du PLU en vigueur permet une gestion des eaux pluviales dans le respect de la doctrine de gestion intégrée des eaux pluviales élaborée à l'échelle de la Région Grand Est.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'a pas davantage d'incidence sur la gestion des eaux pluviales.
<b>Patrimoine culturel et paysager</b>		
Paysage	Les orientations d'aménagement de la zone 1AU inscrites au PLU prévoient que <i>l'aménagement de l'opération devra permettre l'optimisation de l'insertion des constructions dans la pente et au sein du paysage existant. Un écran végétal devra être créé en limite de secteur</i> , ce qui participera également à l'insertion du projet dans le paysage.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'a pas davantage d'incidence sur les orientations d'aménagement qui favoriseront une insertion de l'opération dans le paysage.
Patrimoine architectural	<b><u>Non concerné</u></b> Le ban communal de Retschwiller n'est pas concerné par un périmètre de protection lié à un monument historique ou tout autre élément de patrimoine architectural remarquable.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'a pas davantage d'incidence sur le patrimoine architectural.
Patrimoine archéologique	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU n'est pas concernée par un zonage archéologiques (arrêté SGARE).	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'a pas d'incidence sur le patrimoine archéologique.
<b>Risques</b>		
Risques naturels	La zone 1AU n'est pas concernée par un risque inondation. Elle se trouve en haut de versant, donc n'est pas exposée à un risque de coulée de boue venant de l'amont. De plus, la gestion intégrée des eaux pluviales sur l'opération permettra de ne pas accroître le risque en aval.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU ne génère pas davantage de risque naturel. De plus, le PLU prévoit d'imposer des plantations sur le pourtour de la zone à urbaniser, de façon à réduire le risque de coulées d'eaux boueuses dans le secteur.
Risques technologiques	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU n'est concernée par aucun risque technologique.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU ne génère pas davantage de risque technologique, qui est déjà nul.

Risques miniers	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU n'est concernée par aucun risque minier.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU ne génère pas davantage de risque minier, qui est déjà nul.
<b>Climat, air, énergie</b>		
Qualité de l'air	La zone 1AU est destinée à accueillir des habitations, ce qui n'a pas d'incidence sur la qualité de l'air.	<b><u>Sans incidence</u></b> Les futures constructions à destination d'habitat qui occuperont la zone 1AU, n'auront pas d'impact sur la qualité de l'air.
Consommation énergétique	La zone 1AU est destinée à accueillir des habitations.	<b><u>Sans incidence</u></b> Les futures constructions qui occuperont la zone 1AU, devront respecter la réglementation environnementale RE2020 qui participe à la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs à usage d'habitation notamment.
<b>Population, santé et nuisances</b>		
Pollution des sols	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU n'est concernée par aucun risque de pollution des sols.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU ne génère pas davantage de risque de pollution des sols, qui est déjà nul.
Gestion des déchets	La zone 1AU n'est aujourd'hui pas desservie par le circuit de ramassage des déchets (ménagers et recyclables).	<b><u>Sans incidence</u></b> La gestion des déchets sera obligatoirement précisée en phase projet, moment de l'urbanisation de la zone 1AU.
Bruit	La zone 1AU est éloignée des sources de bruit. Elle est destinée au développement de l'habitat, qui ne génère pas de nuisance sonore substantielle.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU ne génère pas davantage de nuisance.
Qualité de l'eau	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU n'est pas concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'a pas d'incidence supplémentaire sur la qualité de l'eau.
Ligne à haute tension	<b><u>Non concerné</u></b> La zone 1AU concernée par la modification ne se situe pas sous ou à proximité de lignes à haute tension.	<b><u>Sans incidence</u></b> La modification du PLU n'a pas d'incidence supplémentaire sur les lignes à haute tension.

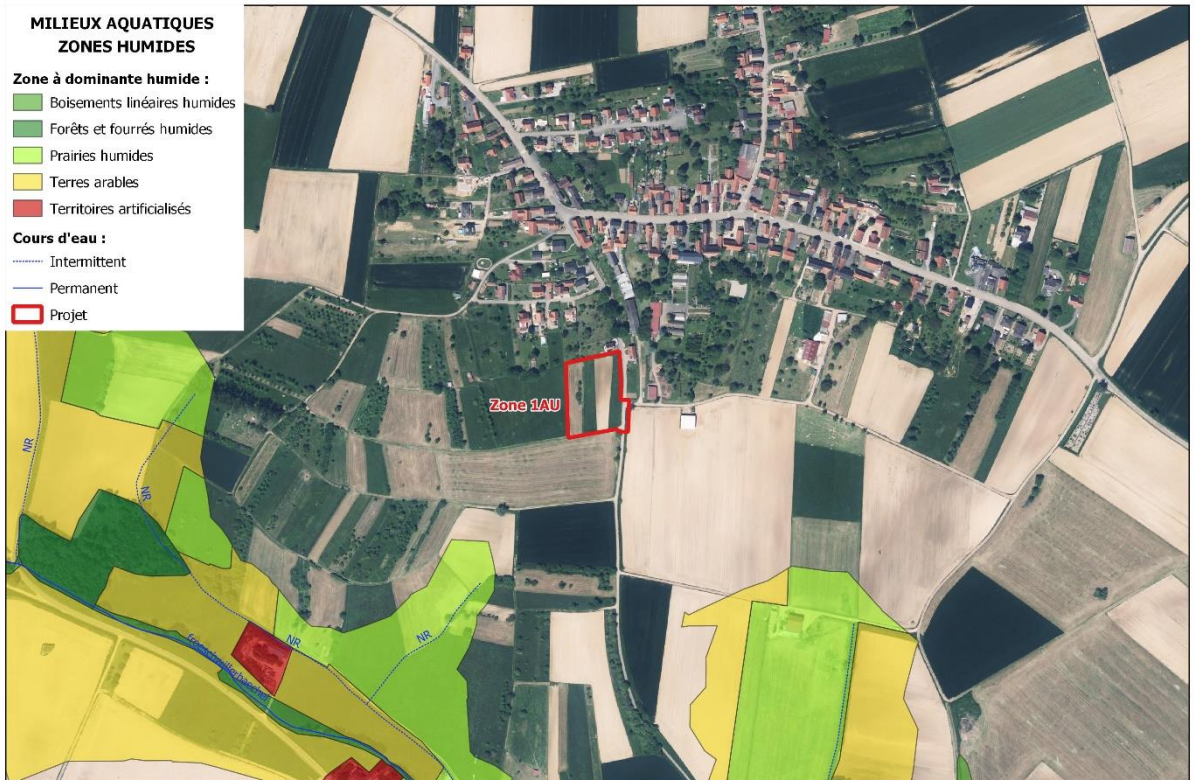
Au final, la zone concernée est déjà fléchée pour être urbanisée dans le PLU en vigueur et les évolutions réglementaires envisagées ne modifient pas les incidences prévisibles sur l'environnement. .







Source : PNA - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigal.org) © reproduction interdite  
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 5 / 2023



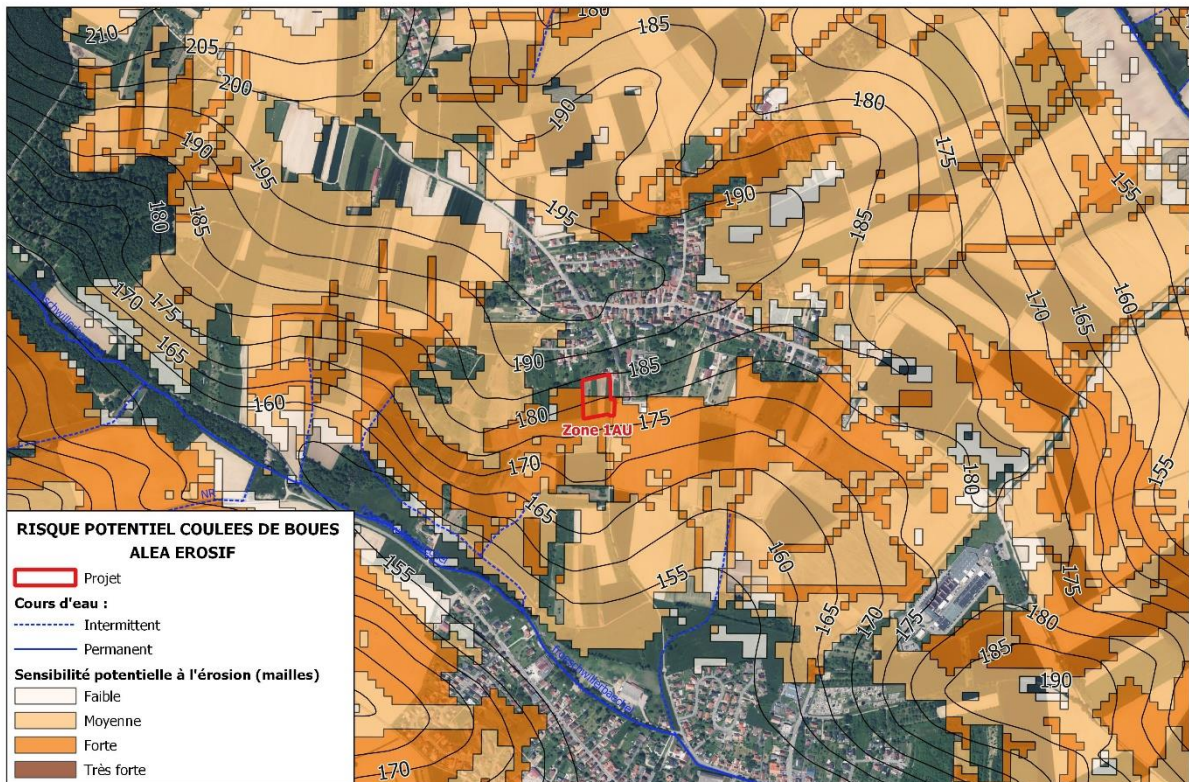
Source : DREAL Alsace - CD67 - ARAA - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigal.org) © reproduction interdite ©  
 BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185  
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 5 / 2023





Source : DDT67 - DREAL Alsace - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigalsace.org)  
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185  
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 5 / 2023

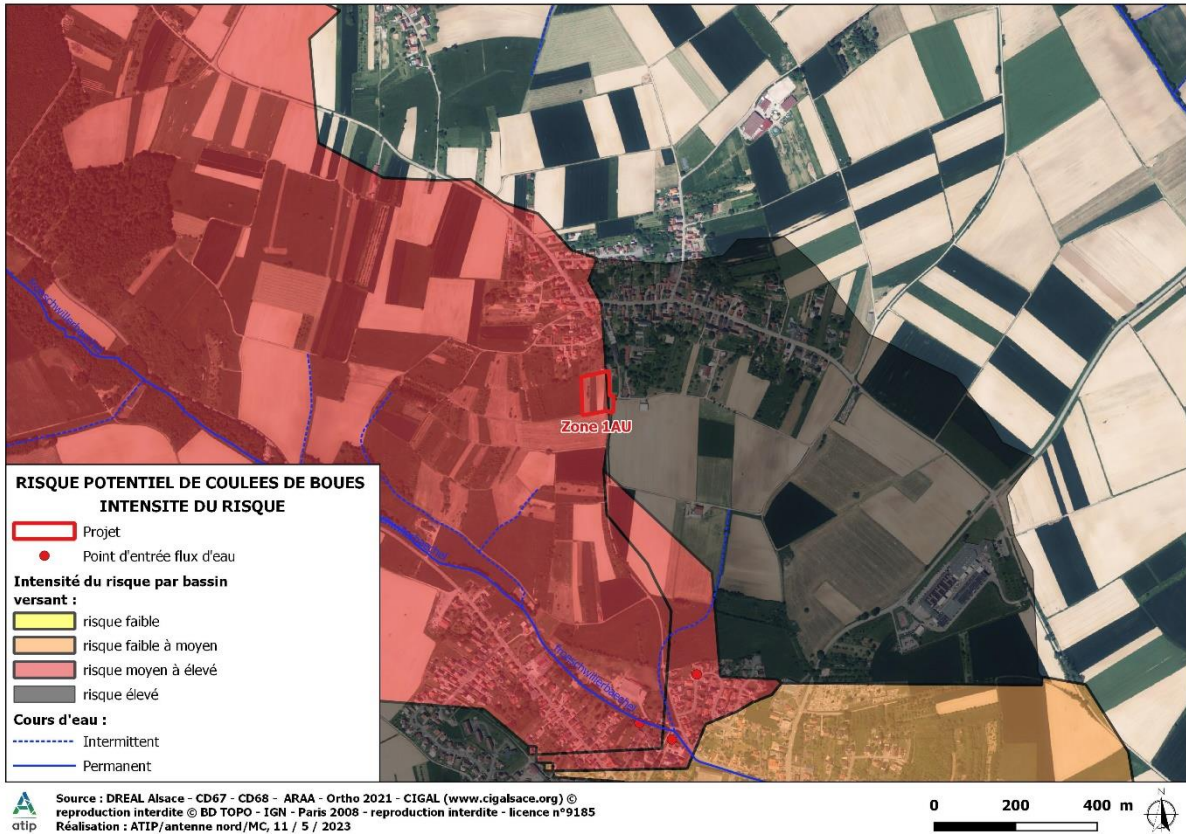
0 250 500 m



Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigalsace.org) ©  
 reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185  
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 5 / 2023

0 100 200 m





#### 4.4. Articulation avec le PADD

La modification réglementaire concernant la zone 1AU ne crée pas d'incohérence avec les orientations du PADD.

#### 4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le SCoT d'Alsace du Nord (approuvé en 2015) prévoit que *le développement des villages participe à bâtir un territoire cohérent et équilibré.*

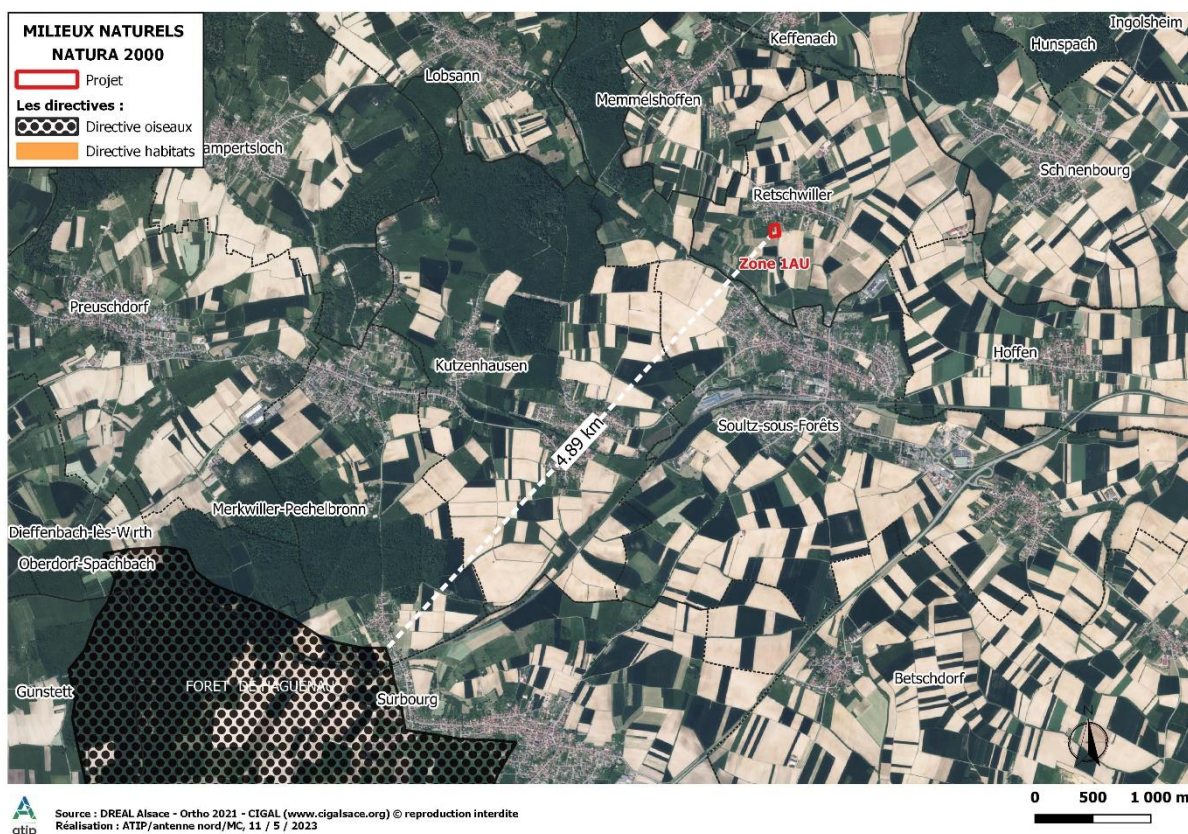
*De plus, les extensions urbaines à vocation résidentielle sont limitées, proportionnées aux besoins issus de la croissance démographique du niveau de population atteint, soit de 1 ha pour les moins peuplés à 3 ha au maximum pour les plus peuplés d'entre eux.*

Le PLU de Retschwiller reste compatible avec les orientations du SCoTAN, puisque la zone 1AU d'une superficie de 0,68 ha concernée par cette procédure est l'unique zone d'extension à vocation d'habitat prévue dans le PLU depuis 2012. De plus, aucune consommation foncière excessive n'a été enregistrée jusqu'à aujourd'hui en matière d'habitat dans le village.

## 5. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE

En raison de la proximité d'un ou plusieurs sites Natura 2000, le dossier de modification simplifiée du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

### 5.1. Localisation des sites Natura 2000



### 5.2. Incidences de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000

La distance de la zone 1AU à Retschwiller avec le site Natura 2000 la plus proche (ZPS Directive oiseaux) est d'environ 5 km.

Cette distance importante permet d'affirmer que la modification simplifiée n'a pas d'incidences sur ce site Natura 2000.