

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

RETSCHWILLER

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

REVISION N°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
23 JAN. 2012

A HOHWILLER
LE

24 JAN. 2012



LE PRESIDENT

Charles GRAF

E560PEA01





**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



Commune de Retschwiller

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Document approuvé le 23 janvier 2012

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document dans lequel les élus expriment les orientations qu'ils retiennent pour le développement de leur territoire.

Il précède la mise en forme réglementaire du **PLU**, avec la réalisation :

- du plan de zonage, qui définira la vocation de chaque secteur,
- du règlement, qui présentera le droit des sols applicable dans chaque secteur.

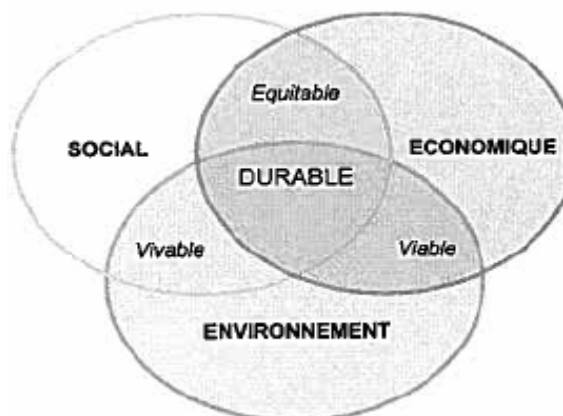
Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE :

"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."
(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations unies de Rio)

En effet "Nous n'héritons pas de la Terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants."

(Antoine de Saint-Exupéry)



Le PADD doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il constitue une pièce obligatoire du PLU.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers mais qui n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du document d'urbanisme, puisqu'il permet notamment de donner l'esprit de la règle.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dans le cadre de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les communes-membres de la Communauté de Communes du Sultzerland, ont défini des objectifs de développement et d'aménagement sur la base des enjeux identifiés sur le territoire intercommunal et correspondant à leur volonté politique.

L'objectif poursuivi étant de « tendre vers une mixité urbaine et fonctionnelle respectueuse du cadre de vie ».

Chaque commune a ensuite décliné ces orientations d'urbanisme et d'aménagement en fonction de ses ambitions et des spécificités de son ban.

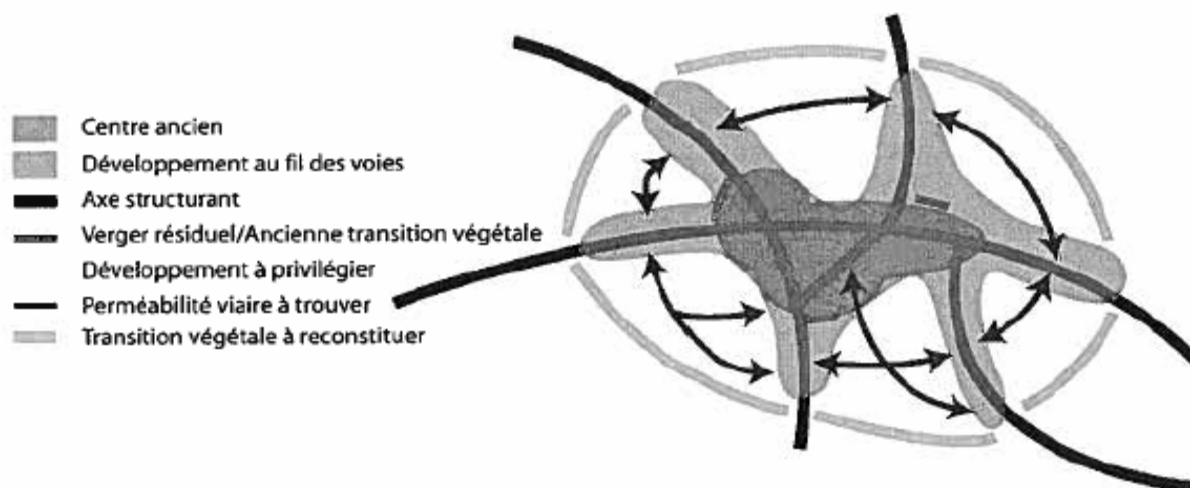
Les quatre grands thèmes retenus sont :

- la recherche d'un développement urbain cohérent,
- la préservation des paysages et de l'environnement,
- une organisation qui facilite les déplacements,
- un développement économique adapté et une bonne répartition des services et des équipements.

1. Tendre vers un développement urbain cohérent

1.1. Conserver une organisation cohérente de l'espace

- Réfléchir à des développements judicieux pour le fonctionnement de la commune (structure parcellaire en îlots, perméabilité des tissus)
- Relier les espaces bâtis entre eux afin de créer une enveloppe urbaine cohérente
- Permettre le comblement des dents creuses pour favoriser la continuité du bâti
- Engager une réflexion sur les entrées de commune (identité, marquage, signalisation...)



La commune souhaite privilégier le comblement des dents creuses¹.
La forme des extensions et/ou des développements du tissu bâti respectera une organisation en continuité du bâti existant.

Il s'agit notamment de créer des îlots structurés et perméables pour optimiser le fonctionnement de la commune tout en reconstituant les transitions avec l'espace agricole.

¹ Dent creuse : parcelle ou groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit. Un espace vide entouré de constructions : en ville, un terrain vague est une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice.

La commune souhaite rechercher une organisation économe de l'espace, dans un rapport bâti/non bâti à l'intérieur comme à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

1.2. Maintenir et valoriser le patrimoine existant

- *Instaurer le permis de démolir*
- *Mettre en place le droit de préemption urbain*
- *Veiller à l'intégration des nouveaux projets dans le tissu urbain existant*
- *Mettre en place une stratégie de conseil aux propriétaires pour la rénovation et/ou la transformation du bâti existant (avec la collaboration du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord)*



La commune est dotée d'un patrimoine architectural et paysager important qui contribue fortement à la qualité du cadre de vie des habitants et au potentiel touristique du territoire.

Les nouveaux projets devront s'intégrer dans les enveloppes urbaines existantes de manière optimale.

Le cas échéant, la commune pourra faire usage du droit de préemption urbain afin d'obtenir la maîtrise foncière de certains terrains stratégiques.

L'instauration du permis de démolir permettra à la commune d'anticiper l'organisation future sur la parcelle.

Pour accompagner les projets de rénovation, de transformation de bâtiments existants, la collectivité souhaite mettre en place une politique de conseil aux porteurs de projet ; ceci pour garantir la bonne intégration des projets dans leur environnement.

2. Préserver les paysages et l'environnement

2.1. Préserver les éléments remarquables du paysage

Il s'agit de :

- *Protéger les ripisylves et les espaces de transition paysagère*
- *Identifier les cheminements piétons existants et les préserver...*
- *Identifier les éléments remarquables*



La commune souhaite préserver les éléments caractéristiques de son paysage. L'ensemble des éléments naturels encore présents en-dehors de la zone urbaine sur le territoire de Retschwiller seront préservés de nouvelles constructions.

Le noyau villageois de la commune de Retschwiller est implanté en ligne de crête. Cette implantation permet d'identifier le village dans son paysage. Le développement de la commune tiendra compte de l'exposition paysagère des nouvelles constructions sur les versants et en entrée de village.

Les arbres remarquables, de forte valeur symbolique et paysagère sont identifiés comme des éléments remarquables du paysage et sont à préserver.

De manière à préserver son identité, la commune souhaite également maintenir un espace à vocation agricole et naturelle en direction de Sultz-Sous-Forêts.

2.2. Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés

- *Eviter l'implantation des bâtiments agricoles en secteurs exposés*
- *Encourager la mise en place d'écran végétal afin de limiter leur impact dans le paysage*
- *Lutter contre le mitage du paysage*



La commune souhaite limiter l'implantation de constructions isolées dans le paysage et encourager la mise en place d'écrans paysagers pour les bâtiments existants.

2.3. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau

- *Eviter les effets aggravants (actions en amont ayant des effets en aval)*
- *Prendre en compte la problématique de gestion de l'eau dans les projets*
- *Conserver les chemins traditionnels de l'eau*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie*



La commune souhaite favoriser l'infiltration des eaux de pluies et limiter le ruissellement sur les zones de projet.

Les secteurs potentiellement exposés aux coulées de boues sont notamment situés sur les communes en aval de Retschwiller. La commune souhaite cependant éviter l'aggravation de ce phénomène en veillant à la gestion réfléchie des fossés et réseaux d'évacuation des eaux pluviales.

2.4. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

- *Autoriser une implantation du bâti permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, vent, biomasse,...)*
- *Favoriser un développement des communes sur les versants favorablement orientés*

Le développement et l'encouragement des énergies renouvelables et de leur utilisation dans les nouveaux projets est un enjeu important qui permettra un développement cohérent et durable.

Les possibilités d'utilisation de ces énergies seront facilitées dans le document d'urbanisme.

3. Rechercher une organisation qui facilite les déplacements

3.1. Améliorer les déplacements entre les communes

- *Identifier les cheminements et les itinéraires adaptés et sécurisés pour les déplacements doux*
- *Favoriser les cheminements entre les différents secteurs du village*
- *Définir le type de circulation que le chemin entre Sultz-Sous-Forêts et Retschwiller doit supporter*
- *Aménager les extensions urbaines en garantissant une cohérence des réseaux de déplacements avec la trame viaire globale.*



La commune souhaite offrir une place plus importante aux déplacements doux et identifier les cheminements qui lui sont propres. Il s'agit également d'identifier et de valoriser le chemin du « Plattenweg » qui relie les communes du Sultzerland du Nord au Sud.

La commune souhaite que les extensions urbaines intègrent la problématique des déplacements doux. La trame piétonne et cycle devra être renforcée de manière à faciliter l'appropriation de l'espace par ses habitants. La structure des voies et rues des extensions devra s'organiser en boucles cohérentes avec les voies déjà existantes de sorte à créer une unité de fonctionnement.

3.2. Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée

- *Notamment pour la rue principale en entrée d'agglomération*
- *Réfléchir à la gestion du stationnement*

La commune, dans le cadre de son projet urbain, souhaite engager une réflexion sur la structuration de l'entrée d'agglomération à l'Est notamment et recherche, à la fois, la limitation de la vitesse des véhicules entrants, et le marquage d'une identité à cette entrée de commune.

La commune souhaite profiter de cette réflexion pour anticiper les problèmes de stationnement résident lors des projets de rénovations et de transformations en centre ancien.

4. Encourager le développement économique adapté du territoire

4.1. Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole

- *Permettre le développement des exploitations agricoles sur leur site*
- *Etudier les sorties d'exploitation et les projets au cas par cas pour faciliter leur implantation cohérente avec le développement du territoire.*

L'activité agricole constitue une activité économique importante pour le territoire de la commune.

La commune souhaite préserver la place des exploitations agricoles et permettre le développement sur site de leur activité.

Elle souhaite étudier, au cas par cas et en fonction des projets, les modalités d'implantation de nouvelles activités agricoles sur son territoire.

4.2. Prévoir le développement d'activités sur le territoire

- *Permettre le développement des activités et services dans les secteurs à dominante d'habitat*

A Retschwiller, le développement des services, des commerces ou de petites activités artisanales pourra se faire dans les zones déjà bâties ou à bâtir pour favoriser la mixité urbaine à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat.

4.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements au sein de la Communauté de Communes

- *Préserver, à l'échelle communale, les équipements de proximité*
- *Favoriser l'utilisation groupée d'équipements de sports et de loisirs à l'échelle de la Communauté de Communes*

Certains équipements de plus ou moins grande ampleur nécessitent des moyens financiers importants que la commune ne peut pas prendre en charge.

Aussi, la commune souhaite participer à la mutualisation de certains équipements structurants.

La commune souhaite, en revanche, participer à cette démarche en préservant ses équipements propres.

La commune souhaite, notamment, prévoir l'extension du cimetière à proximité immédiate du site existant.

4.4. Offrir un égal accès aux Techniques de l'Information et de la Communication sur le territoire

- *Permettre la mise en place des infrastructures de réseaux et de moyens d'information et de communication.*

Afin de permettre un développement cohérent et un accès bien réparti sur le territoire aux nouvelles techniques de communication, la commune souhaite autoriser la mise en place de ces équipements dans le Plan Local d'Urbanisme.