

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Retzwiller



2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1 - Document Ecrit

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du

21 MAI 2007

Le Maire



Mars 2007

Avant-propos

Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune."

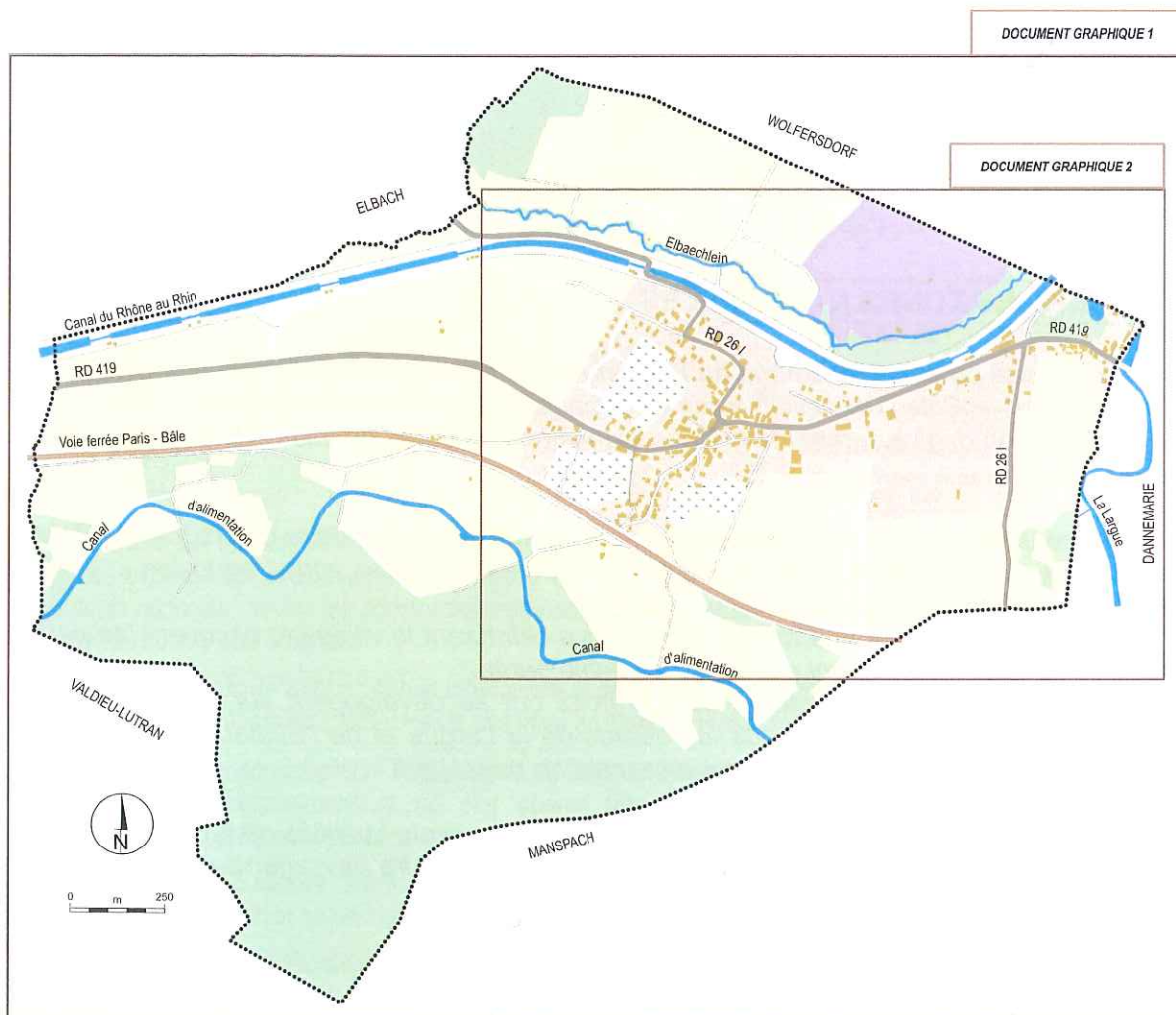
Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comporte le présent document écrit et des documents graphiques.

Les documents graphiques ont pour objet de localiser les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de manière à apprécier leur portée par rapport à l'ensemble du territoire communal.

Il convient de rappeler que c'est dans le règlement (partie écrite et partie graphique) que les implications spatiales et réglementaires de ces orientations d'urbanisme et d'aménagement sont déclinées.

Afin de mieux en appréhender la portée, il a été retenu une représentation graphique scindant les thématiques principales du PADD :

- protection des espaces agricoles et des zones naturelles et forestières [document graphique I],
- structuration des zones urbaines et développement économique [document graphique II].



Au-delà d'une simple application du droit des sols qui se résumerait à ne répondre qu'à la question "où construire ?", il s'agit de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages et un développement urbain maîtrisé ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Apporter une réponse cohérente et simple aux aspirations et aux besoins des habitants et plus globalement améliorer leur environnement et leur cadre de vie telle est la volonté communale traduite par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le projet s'appuie sur les objectifs principaux suivants :

- protéger les zones naturelles ;
- structurer l'urbanisation ;
- permettre le développement économique ;
- améliorer les déplacements.

PROTEGER LES ZONES NATURELLES

Le village, adossé au canal du Rhône au Rhin et accolé à Dannemarie, s'étale entre la rivière et la voie ferrée Paris – Bâle. Retzwiller comme la majorité des communes du Haut Sundgau porte l'empreinte de son origine rurale malgré des extensions récentes banales qui grignotent les terres agricoles.

Les zones naturelles constituent une composante essentielle du territoire communal de Retzwiller. Elles peuvent être scindées en deux entités complémentaires : les zones agricoles et les milieux naturels et forestiers..

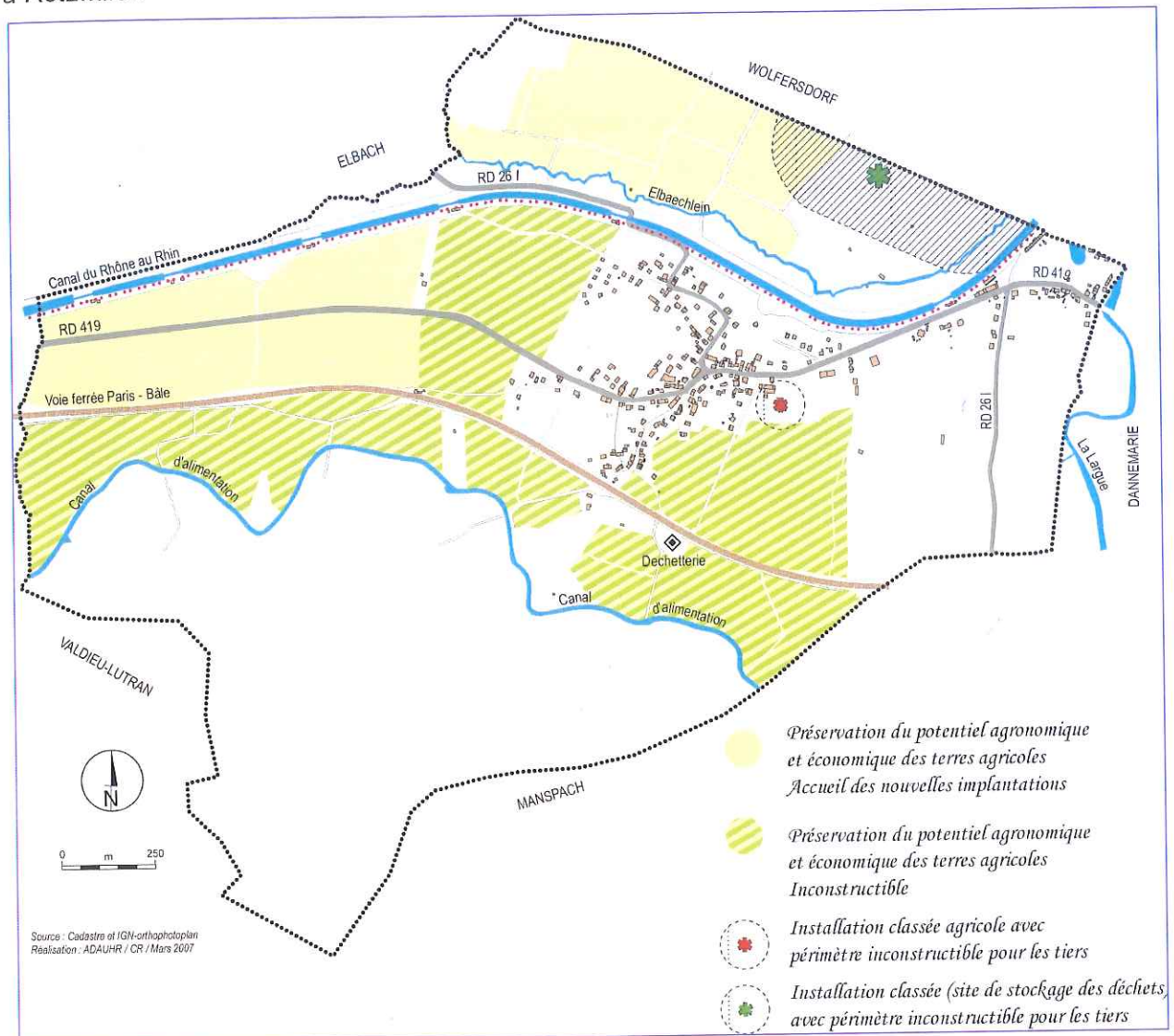
Les zones agricoles qui ont une fonction productive ceinturent le village et occupent les parties du territoire communal relativement planes ou de faible pente.

Les massifs boisés du Buchwald et du Eichholtz qui se développent sur les parties les plus pentues du ban communal ainsi que les abords de la Largue et de l'Elbaechlein constituent les milieux naturels qui participent fortement à l'animation paysagère.

La volonté de protection porte à la fois sur les espaces naturels qualifiés de productifs comme les zones agricoles et sur les milieux dont l'atout principal est d'ordre paysager ou écologique comme les massifs forestiers ou les abords des cours d'eau.

Les zones agricoles

La protection du potentiel agronomique et économique des espaces agricoles productifs s'impose à Retzwiller.



- Pour répondre aux besoins en matière de sorties ou de créations d'exploitation agricoles la possibilité de construire dans ces espaces est exclusivement réservée à ceux qui vivent de cet espace et en assurent la gestion : les exploitants agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront en outre y être admises.

- Pour permettre à tous de vivre en bonne intelligence et sans conflits, les zones de contact entre les terres agricoles et les zones urbanisées bien qu'affectées à une mise en valeur agricole sont inconstructibles.

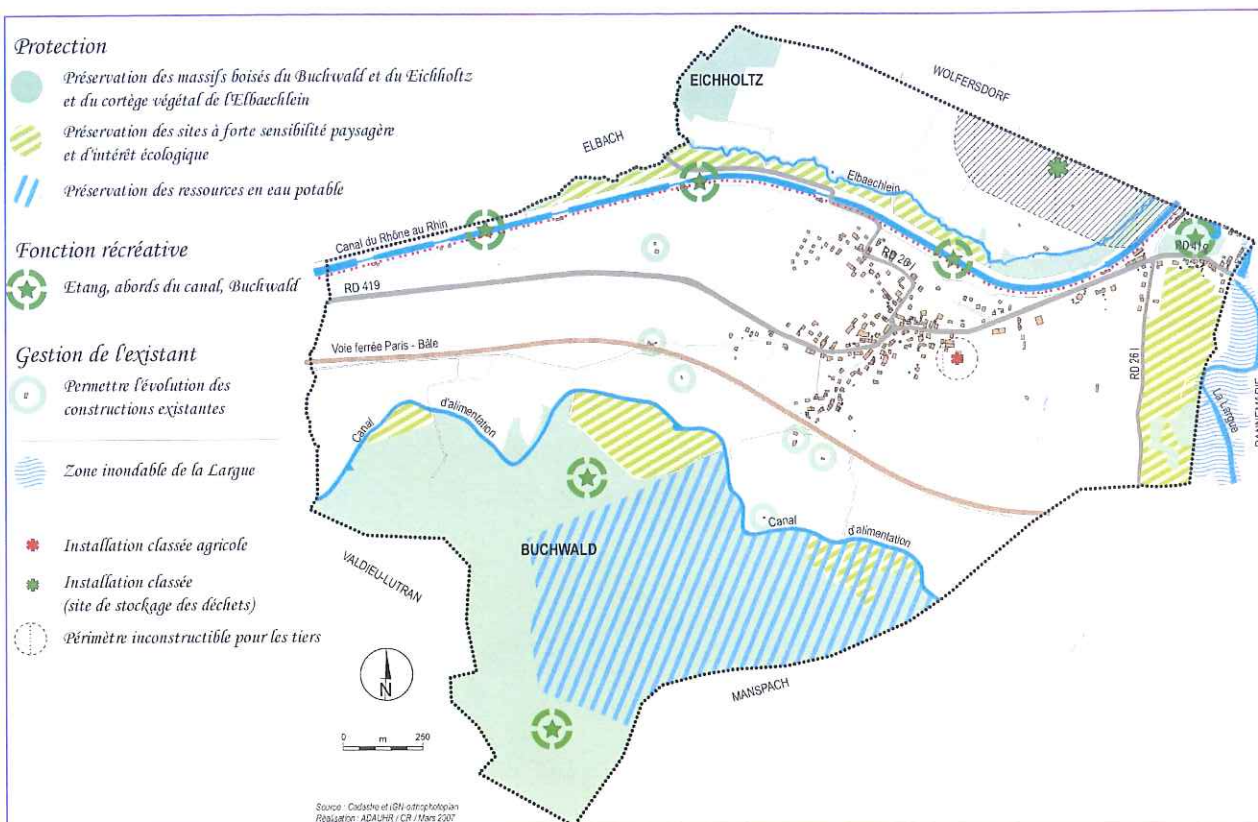
Afin de prendre en considération l'exploitation agricole existante rue des Vergers qui relève des installations classées pour l'environnement et ne pas obérer une extension ultérieure, il sera dérogé au principe d'inconstructibilité pour permettre cette extension éventuelle.

- Les terres agricoles situées entre le Canal d'alimentation et la voie ferrée Paris – Bâle sont également inconstructibles car l'accès ne permet pas d'envisager le passage des engins agricoles de grand gabarit.

En outre, du fait de leur localisation sur des versants, ces terres présentent une forte sensibilité paysagère qui constitue un motif supplémentaire pour les rendre inconstructibles.

Les zones naturelles et forestières

Ces zones concernent les massifs forestiers du Buchwald et du Eichholtz, le cortège végétal de l'Elbaechlein, les abords de la Large et du canal du Rhône au Rhin ainsi que les pentes situées entre le Buchwald et la voie ferrée Paris – Bâle.



Mesures de protection

- Les massifs forestiers du Buchwald et du Eichholtz ainsi que le cortège végétal de l'Elbaechlein, participent fortement à l'animation paysagère et constituent des milieux d'intérêt écologique et cynégétique dont la préservation s'impose incontestablement. Les massifs boisés et le cortège végétal de l'Elbaechlein constituent des éléments fondamentaux du cadre de vie qui doivent être pérennisés.
- Les abords de la Large et du canal du Rhône au Rhin participent de la trame verte et bleue qui structure l'espace. Leur intérêt paysager justifie leur protection.
- La commune dispose de ressources en eau potable qu'il est impératif de préserver de toute altération, cette mesure se combinant avec la volonté de protection du massif forestier du Buchwald.

Fonction récréative

- Les abords de l'étang limitrophe avec Wolfersdorf où existe une ancienne glacière, les chemins de halage du canal du Rhône au Rhin et le Buchwald présentent un potentiel récréatif qui peut être exploité dans le respect du site. Les aménagements à des fins récréatives qui sont essentiellement de la mise en œuvre de mobilier urbain, de l'entretien de chemins de promenade ou de pistes cyclables peuvent également se traduire soit par une mise en valeur des constructions existantes et notamment de l'ancienne glacière.

Gestion de l'existant

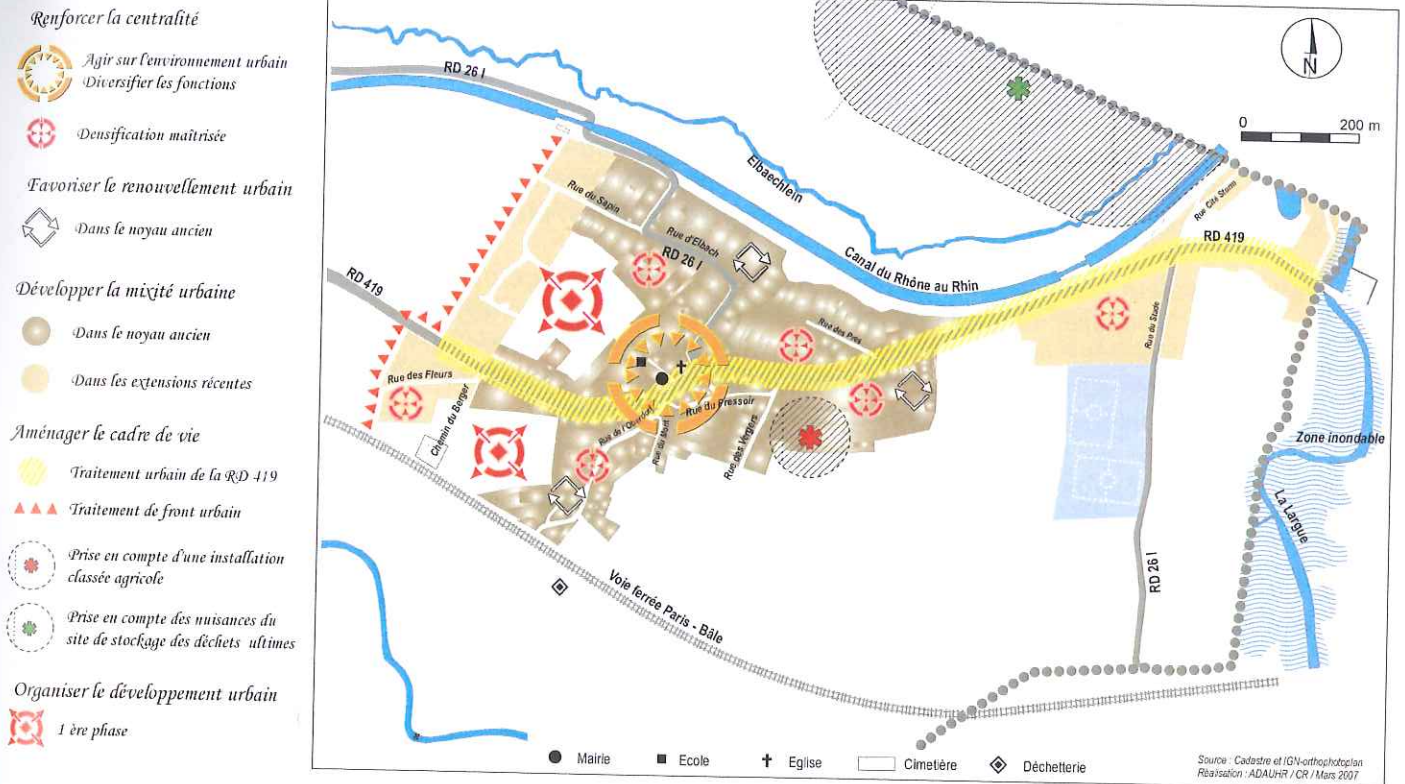
- Les constructions existantes dans la zone naturelle ne peuvent pas être rattachées à une zone urbaine du fait de leur localisation mais elles doivent pouvoir faire l'objet d'évolution au même titre que toute construction existante.

STRUCTURER L'URBANISATION

L'analyse du bâti révèle deux composantes du tissu urbain : un noyau ancien et des extensions plus récentes réalisées sous forme de lotissements ou de manière non structurée. L'individualisation de ces deux composantes permet la structuration de l'urbanisation et sert de support au développement urbain.

Pour Retzwiller les pistes qui permettent de garantir un cadre de vie de qualité permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines sont multiples :

- renforcer la centralité,
- favoriser le renouvellement urbain,
- développer la mixité urbaine,
- aménager le cadre de vie,
- organiser le développement urbain.



Renforcer la centralité

Le noyau ancien, parce qu'il comporte des éléments d'appel et de rencontre tels que la mairie, l'école et l'église, constitue le lieu d'animation et d'échange social du village. La volumétrie plus imposante des constructions donne une dimension physique à la centralité.

Agir sur l'environnement urbain en améliorant la qualité et la sécurité des espaces publics, développer leur capacité à accueillir des usages conviviaux et veiller à la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural constituent dans le noyau ancien les moyens de marquer physiquement la centralité.

Il faut en outre promouvoir les fonctions qui permettent d'identifier le centre du village comme l'expression de l'ensemble de la commune. Les habitants doivent y trouver des réponses locales à leurs aspirations et à leurs besoins quotidiens, et ces réponses relèvent aussi bien de l'initiative publique que de l'initiative privée (développement des services aux particuliers par exemple).

Favoriser le renouvellement urbain

Le noyau ancien comporte quelques constructions à forte volumétrie qui sont sous-utilisées ou inoccupées. Ce potentiel peut être exploité par le biais du renouvellement urbain qui ne consiste pas uniquement à utiliser du "vieux" pour faire du "neuf", même si la réhabilitation ou la requalification du tissu ancien en constituent la manifestation physique.

Mettre en valeur l'héritage architectural, diversifier l'offre en logements pour permettre à de jeunes couples de s'installer dans le village en attendant d'avoir les moyens d'accéder à la propriété, donner aux volumes anciens de nouvelles fonctions qui s'inscrivent dans le développement de la centralité : telles sont les possibilités offertes par renouvellement urbain qu'il conviendra d'exploiter au mieux des intérêts des habitants et de la collectivité.

Développer la mixité urbaine

Dans les zones urbaines la fonction dominante est l'habitat. Mais la vitalité du village et la qualité de vie des habitants repose aussi sur l'existence à proximité d'équipements publics à l'échelle des quartiers, de services, de commerces et même d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

L'un des aspects de la mixité urbaine consiste à favoriser cette diversification des fonctions propre à assurer une animation économique, culturelle et sociale dans le village pour éviter ces quartiers qui ne vivent qu'au rythme des migrations de travail.

L'autre aspect de la mixité urbaine consiste à assurer à la population résidente ou future des conditions d'habitat répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources. De la maison individuelle au logement public à caractère social, l'ensemble des besoins en matière d'habitat devrait pouvoir être satisfait à Retzwiller y compris une amélioration de l'offre locative par le biais du renouvellement urbain.

Aménager le cadre de vie

Toute action d'aménagement qui vise à un résultat significatif sur le cadre de vie nécessite une mobilisation simultanée des acteurs publics et des acteurs privés.

L'action publique doit porter sur un traitement urbain des voies et espaces publics afin de marquer de manière forte les espaces communs et notamment la traverse du village, de construire une ambiance urbaine affirmation de l'identité locale, de ménager des rapports plus étroits entre l'espace public et les espaces privés. Le traitement de la traverse constitue un enjeu d'autant plus important que la mise en service d'une déviation de la RD 419 est projetée. Dès lors que cette voie ne supportera plus qu'un trafic de desserte locale il peut être envisagé que son emprise soit réinvestie par les riverains et les usagers.

Une autre forme d'initiative publique envisagée par la commune consiste à réaliser des équipements afin de répondre à besoins spécifiques exprimés par la population.

Enfin, la préservation, la mise en valeur et la création d'espaces verts et d'aires de jeux dans le tissu urbain contribue à l'agrément paysager du cadre de vie et à la création d'espaces de respiration, de détente et d'animation sociale.

L'initiative privée ne se limite pas au traitement des abords des constructions. Dans les zones de développement urbain, elle trouve un terrain favorable à la créativité des aménageurs qui ont de grandes marges de manœuvre pour imaginer de futurs cadres de vies qui ne soient pas une simple juxtaposition de cadres de vie individuels.

Un soin particulier devrait être apporté au traitement du front urbain occidental qui fait l'objet lors des dernières années d'un déplacement vers l'Ouest, créant ainsi une nouvelle perception de l'entrée dans les zones urbanisées.

La prise en compte de l'installation classée agricole située rue des Vergers qui se traduit par l'instauration d'un périmètre inconstructible pour les tiers autour du bâtiment d'élevage constitue une mesure permettant d'aménager le cadre de vie tout en permettant une bonne coexistence.

La prise en compte des nuisances du site de stockage des déchets se traduit également par l'instauration d'un périmètre inconstructible pour les tiers.

Organiser le développement urbain

Pour répondre aux demandes de terrains constructibles la commune dispose du potentiel offert par l'exploitation des quelques vides résiduels dans les zones urbanisées. Mais ce potentiel n'est pas toujours mobilisable du fait d'une très forte rétention foncière. Dans ces conditions, le développement urbain de Retzwiler doit en outre comporter une solution pouvant être plus facilement mise en œuvre.

La commune a retenu de privilégier un développement urbain qui a pour effet de compléter les vides résiduels dans le tissu urbain existant. Deux sites répondant à ce critère sont retenus, l'un au lieudit Krummstueck entre le sentier Oberdorfgaesslein et la rue du Berger au Sud de la RD 419, l'autre entre le lotissement de la rue des Sapins et la rue de Belfort (RD 419).

Les zones de développement urbain doivent être appréhendées comme des éléments à part entière du tissu villageois et non comme des opérations déconnectées de leur environnement. A ce titre, elles doivent pouvoir remplir une bonne part des fonctions d'un "morceau de village" et ne pas se résumer à des lotissements à usage exclusif d'habitation individuelle.

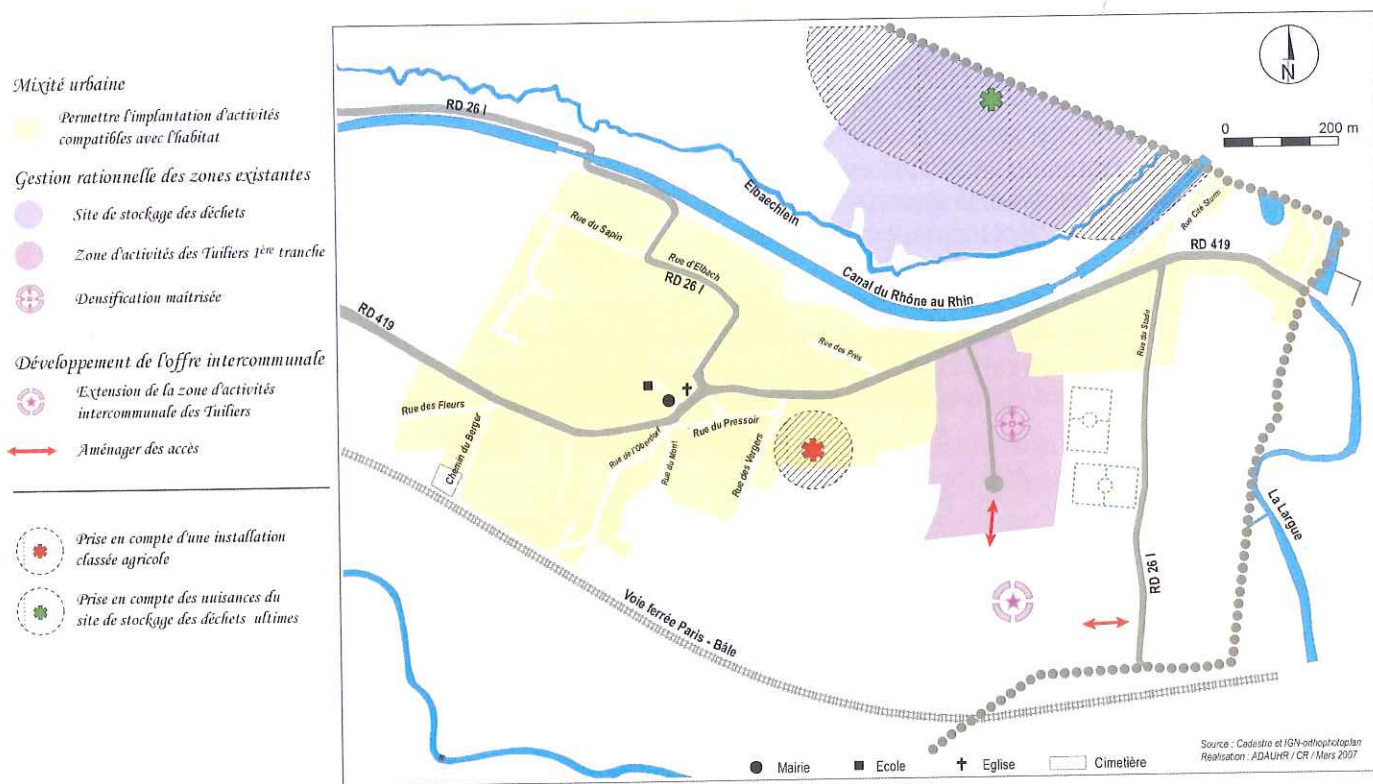
Dans tous les cas, il doit être recherché un aménagement cohérent respectueux de son environnement urbain et naturel ayant pour objet la réalisation d'un cadre de vie de qualité. Les aménageurs pourront coordonner leurs efforts avec ceux de la municipalité en ce qui concerne le traitement urbain des voies et espaces publics afin de donner une vision finale homogène de ces espaces.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'activité économique à Retzwiller a longtemps été dominée par l'agriculture. L'existence d'une carrière de glaise (l'actuelle décharge) et la proximité du canal ont conduit à l'implantation d'une tuilerie au 19^{ème} siècle (1925) dont les activités ont cessé en 1974. Cette friche industrielle a été rachetée en 1996 par la communauté de communes de la Porte d'Alsace qui a préservé la vocation économique du site qui est devenu la Zone d'Activité des Tuiliers. L'ancienne glaisière a, quant à elle, été réaménagée en site de stockage des déchets ménagers et assimilés.

Afin de satisfaire aux besoins de la commune mais aussi aux besoins intercommunaux, le développement économique doit progressivement intégrer les orientations suivantes :

- la mixité des zones à dominante d'habitat,
- la gestion rationnelle des zones d'activités existantes,
- Le développement de l'offre intercommunale.



La mixité urbaine

La vitalité de la commune passe par une diversification du paysage économique afin de créer des emplois locaux et des richesses qui pourront être réinvesties dans l'amélioration du cadre de vie.

Les activités tertiaires, les services aux particuliers et les commerces de proximité constituent un panel d'activités parfaitement compatibles avec l'habitat et le caractère de la commune. C'est pourquoi cette forme appréciable de diversification de l'économie locale doit être encouragée ou, à minima, rendue possible par le Plan Local d'Urbanisme.

L'intégration d'activités économiques dans le tissu urbain à dominante d'habitat ne revêt pas qu'un caractère purement économique. Par les échanges qu'elles génèrent, les activités participent de l'animation sociale et par les services qu'elles sont susceptibles de rendre aux habitants elles contribuent assez souvent à l'amélioration de la qualité de vie.

La gestion rationnelle des zones d'activités existantes

L'incompatibilité d'un certain nombre d'activités économiques avec la proximité de zones destinées principalement à l'habitat a conduit à la création de zones spécialisées. L'objet de ces zones d'activités est la diversification du tissu économique ainsi que le maintien et la création d'emplois.

Retzwiller compte 2 sites spécialisés dédiés aux activités économiques : le site de stockage des déchets ménagers et assimilés et la zone d'activités des Tuiliers.

Le site de stockage des déchets ménagers et assimilés

- Le site de stockage des déchets ménagers et assimilés occupe l'ancienne glaisière située en limite du ban communal de Wolfersdorf. L'aspect purement économique de cette décharge, qui relève de la législation des installations classées, est marginal en regard de la dimension d'utilité collective qu'elle revêt. Toutefois, et malgré les mesures imposées pour l'exploitation du site, cette décharge, du fait de sa localisation à proximité des zones urbanisées, est source de nuisances pour les riverains. Cette installation génère un périmètre inconstructible pour les tiers.

La zone d'activités des Tuiliers

- Issue de la requalification d'une friche industrielle par la communauté de communes de la Porte d'Alsace, la zone d'activités des Tuiliers a un caractère intercommunal et a permis d'adapter l'offre foncière en matière d'accueil économique. Idéalement située, cette zone bénéficiera d'une desserte par la déviation de la RD 419.

La partie d'ores et déjà urbanisée correspond à une première tranche d'aménagement et le potentiel de cette zone a été exploité en quasi-totalité. Un effort conséquent a été fourni tant du point de vue de la qualité architecturale que de l'insertion paysagère des installations.

Le développement de l'offre intercommunale

Retzwiller est membre de la Communauté de Communes de la Porte d'Alsace dont l'un des objectifs est le développement de lieux d'accueil bien équipés, attractifs, faciles d'accès tant pour l'accueil d'entreprises nouvelles extérieures au territoire intercommunal, que pour la relocalisation d'entreprises existantes qui ne relèveraient pas de la mixité urbaine. La première tranche de la zone d'activités des Tuiliers a apporté une amorce de solution efficace à la volonté intercommunale de développement de l'attractivité économique.

Il s'agit à présent d'utiliser le potentiel attribué au site de Retzwiller et d'exploiter ce potentiel dans le même esprit que pour la première tranche d'aménagement.

Les terrains affectés à cet objectif sont ceux situés entre la première tranche et la voie ferrée.

AMELIORER LES DEPLACEMENTS

Retzwiller est située sur un axe de transit très fréquenté qui relie le Sud de l'Alsace au Territoire de Belfort : la RD 419.

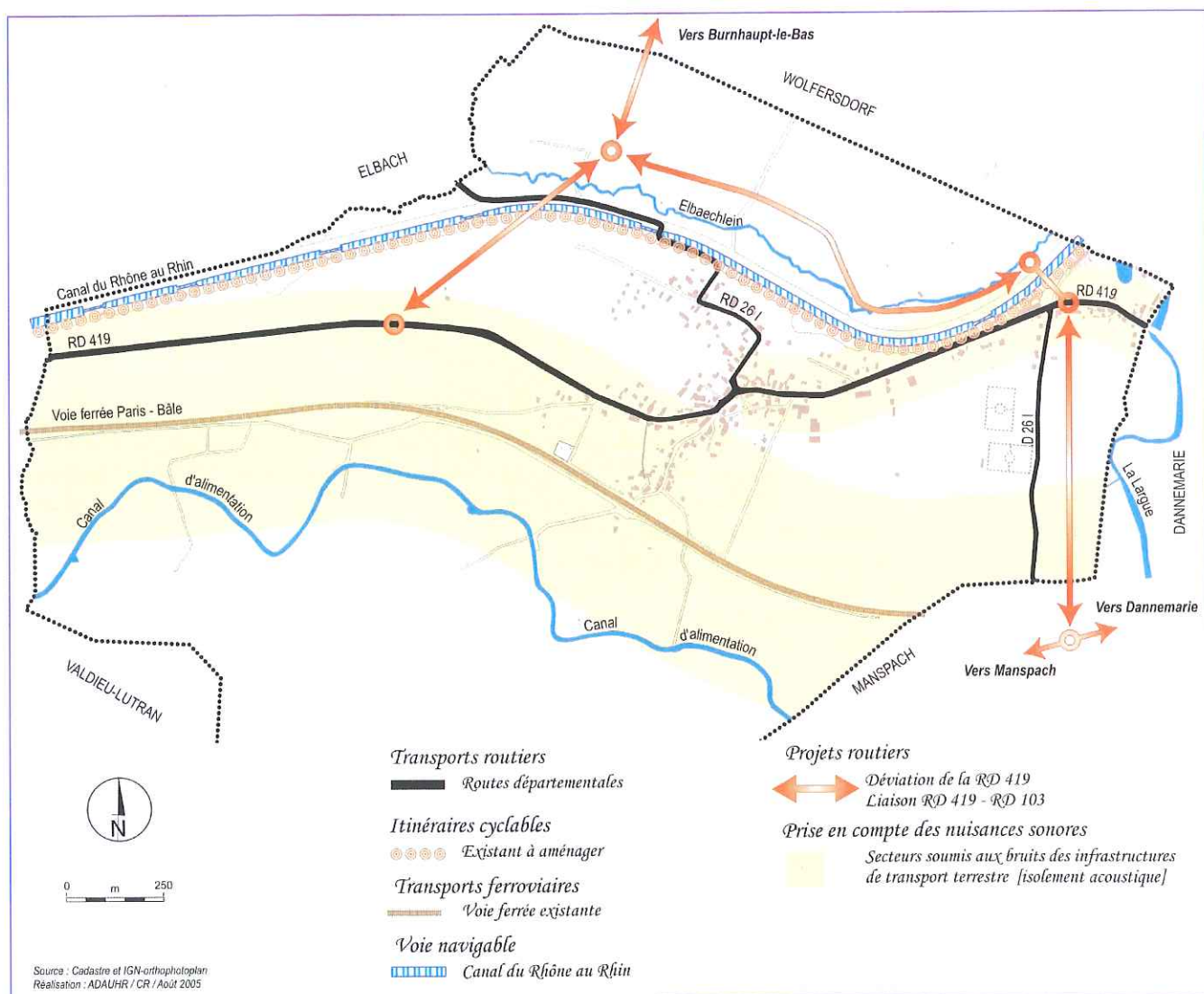
La desserte de la commune par la RD 419 constitue un atout, notamment pour l'attractivité économique, mais aussi une source de nuisances pour les riverains.

La voie ferrée Paris - Bâle traverse la commune mais la gare la plus proche est située à Dannemarie.

Les infrastructures de transport terrestre (RD 419 et voie ferrée) génèrent des nuisances sonores qui induisent l'obligation de mettre en œuvre des mesures d'isolement acoustique des constructions à usage d'habitation.

La piste cyclable qui longe du canal du Rhône au Rhin s'inscrit dans le schéma départemental des itinéraires cyclables ainsi que dans un projet plus vaste de création d'une "véloroute" Nantes – Budapest.

Le canal du Rhône au Rhin traverse le ban communal d'Ouest en Est et supporte un trafic de plaisance, le port de Wolfersdorf étant une halte fluviale très fréquentée.



Les projets routiers

Retzwiller est concernée par deux projets routiers : la déviation de la RD 419 et le projet de liaison entre la RD 419 et la RD 103.

Dans le sens Belfort – Dannemarie, la déviation de la RD 419 contournera les zones urbanisées à l'Ouest du lotissement rue du Sapin, au Nord en longeant la décharge, et à l'Est en longeant la Lague.

La réalisation de cette déviation permettra d'améliorer les déplacements dans cette partie du département et devrait contribuer à une augmentation de l'attractivité économique de la commune.

Ce projet routier aura en outre une influence directe sur la qualité de vie des riverains de la rue de Belfort (tracé actuel de la RD 419) dans la mesure où le trafic de transit sera écarté de la traverse d'agglomération. L'espace routier ainsi libéré des contraintes liées à un usage d'axe de transit pourra être requalifié de manière à prendre une dimension plus urbaine et plus conviviale pour ses usagers.

Le projet de liaison entre la RD 419 et la RD 103 vise à établir une connection entre Retzwiller et Burnhaupt-le-Bas. Ce projet routier se greffera sur la déviation de la RD 419.

D'un point de vue strictement économique, cette liaison aura une incidence notable sur le rayonnement économique de la commune permettant d'imaginer une synergie entre Retzwiller et Burnhaupt-le-Bas.

Ces deux projets routiers sont portés par le Département du Haut-Rhin et font l'objet de concertation pour l'adoption de leurs tracés définitifs.

La piste cyclable et le canal du Rhône au Rhin

Le canal du Rhône au Rhin et la piste cyclable qui longe la rive droite du canal constituent des infrastructures à vocation récréative permettant le tourisme fluvial et la randonnée cycliste.

La piste cyclable doit faire l'objet d'aménagements dans le cadre du projet de véloroute Nantes – Budapest.

Le canal du Rhône au Rhin est susceptible d'offrir une solution alternative au transport routier pour les déchets acheminés vers le site de stockage. Un projet d'aire de déchargement des déchets transportés par péniche est à l'étude.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Retzwiller



2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.2.2 - Document graphique II

Les zones urbaines et à urbaniser

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du

21 MAI 2007
Le Maire



Mars 2007

LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER

ORIENTATIONS

Structuration urbaine

- Cœur de village à conforter et à valoriser
- Densification et mixité de l'espace urbain
- Extension de la zone urbaine

Développement

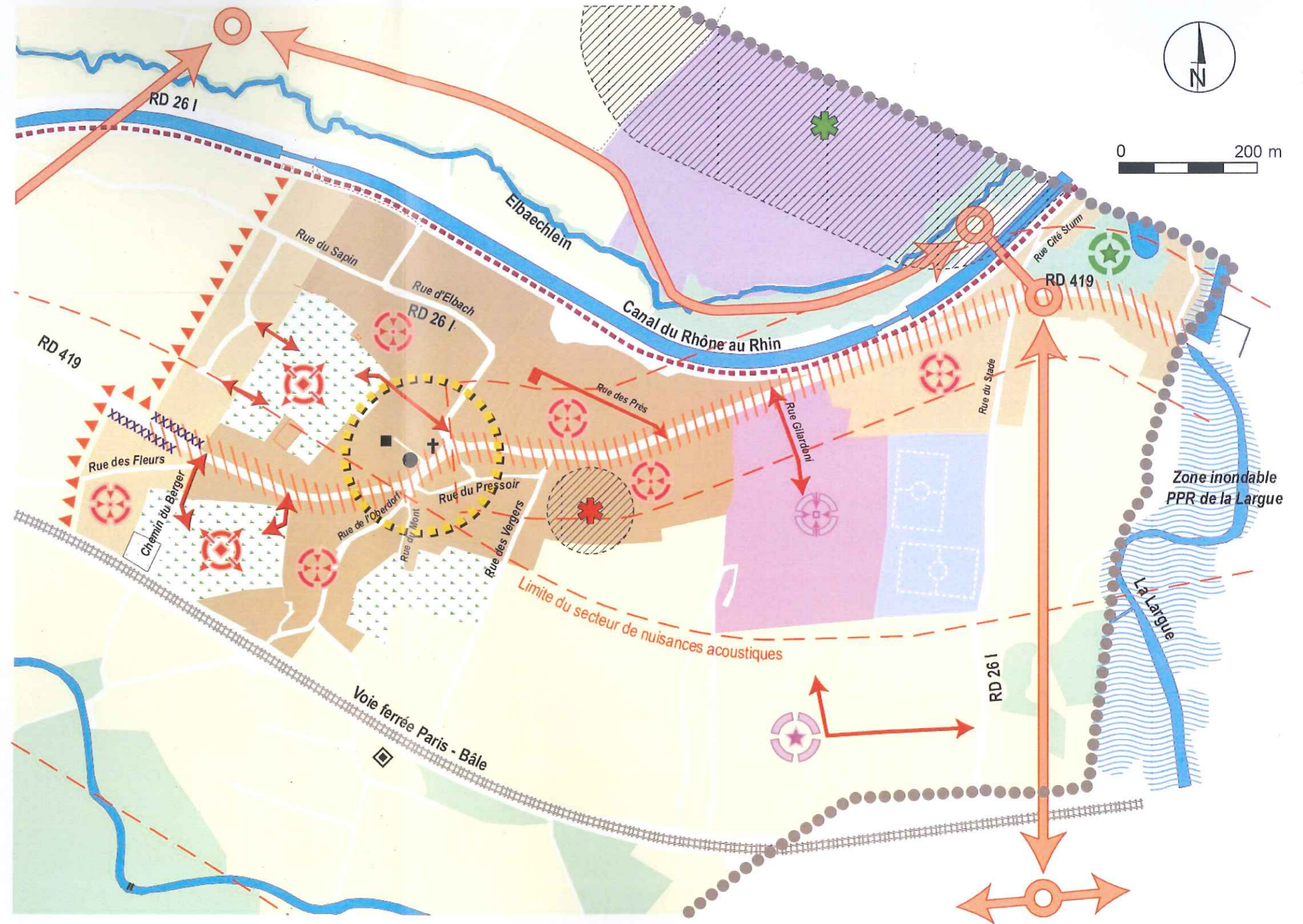
- Densification des zones existantes
- Extension de la zone d'activités économiques
- Permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat

Aménagement

- Zone récréative
- Traitement de la RD 419
- Traitement du front urbain
- Desserte à créer, aménager [principe]
- Accès restreint [piétons et cycles uniquement]

Transports

- Déviation de la RD 419 et liaison RD 419 / RD 103
- Tracés de principe
- Piste cyclable à réover



ETAT EXISTANT

Occupation du sol

- Forêt, ripisylve
- Espace dominant agricole
- Prés, vergers
- Espace urbain ancien
- Espace urbain périphérique
- Zone d'activités
- Stockage de déchets
- Terrain de football

Equipements

- Mairie
- Ecole
- Eglise
- Cimetière
- Déchetterie

Réseaux

- Routes principales
- Voie ferrée
- Cours d'eau

Limite administrative

- Limite communale

Installations classées

- Bâtiment d'élevage de bovins
- Site de stockage des déchets
- Périmètre inconstructible pour les tiers

PLAN LOCAL d'URBANISME



Retzwiller



2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.2.1 - Document graphique I

Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières

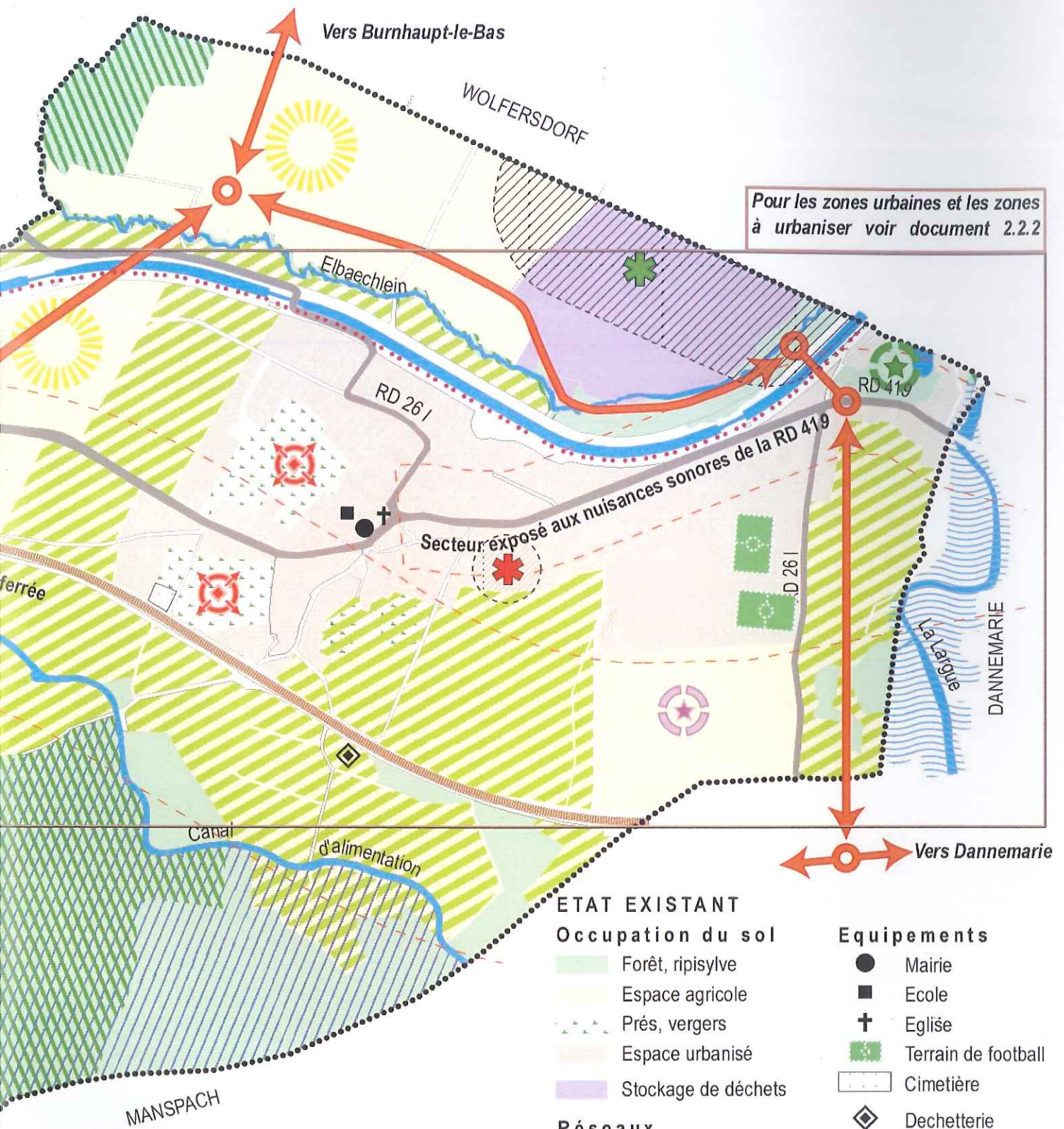
ÉLABORATION
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du

21 MAI 2007

Le Maire



Mars 2007



ETAT EXISTANT

Occupation du sol

- Forêt, ripisylve
- Espace agricole
- Prés, vergers
- Espace urbanisé
- Stockage de déchets

Réseaux

- Routes principales
- Voie ferrée
- Cours d'eau

Installations classées

généralant des périmètres inconstructibles pour les tiers

- Bâtiment d'élevage de bovins
- Site de stockage des déchets




Equipements

- Mairie
- Ecole
- Eglise
- Terrain de football
- Cimetière
- Dechetterie

LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ORIENTATIONS

Urbanisation et aménagements dans les espaces naturels

-  Extension de la zone urbaine
-  Création d'une zone d'activités économiques
-  Zone récréative



Protection des espaces naturels

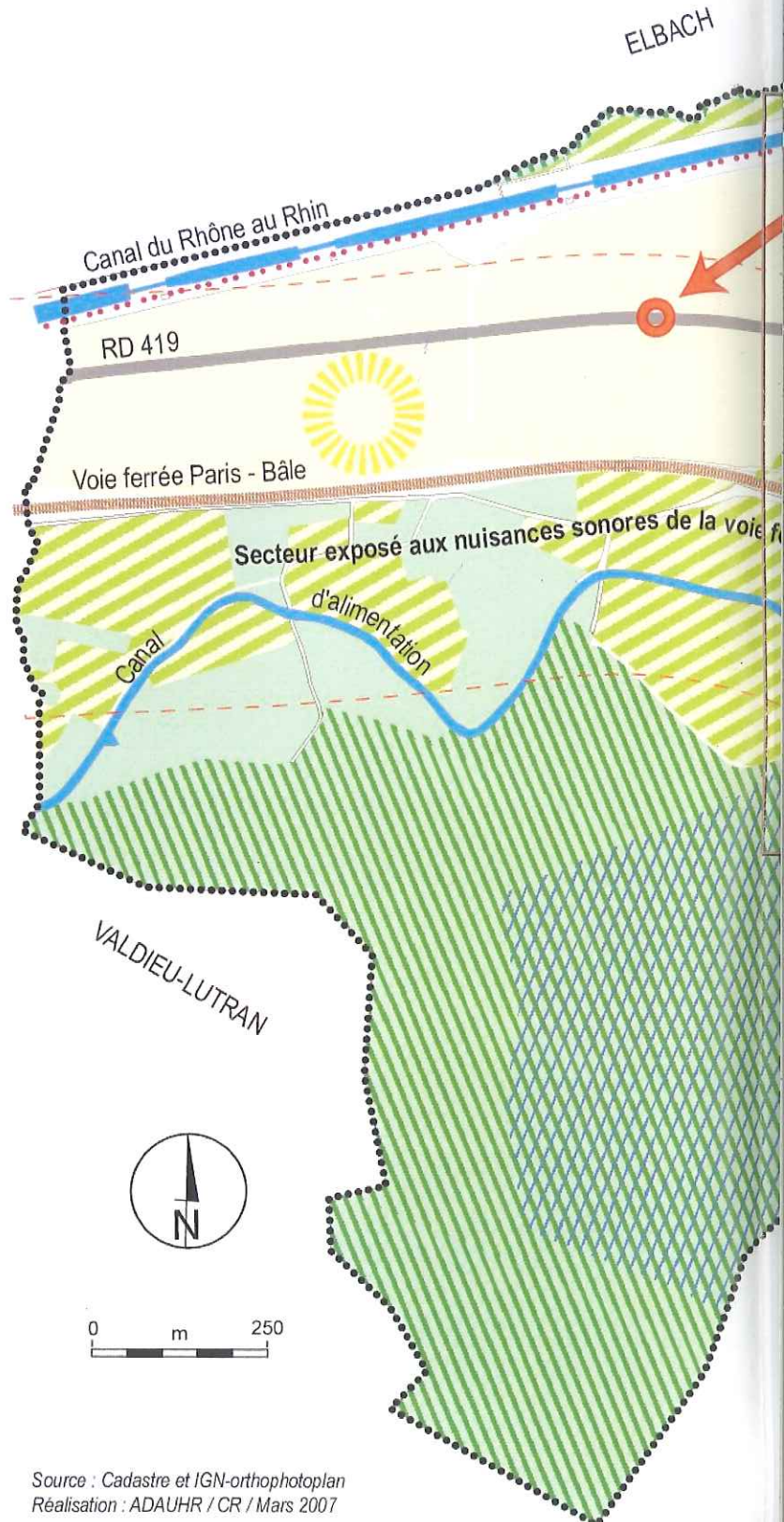
-  Préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles
-  Préservation des massifs forestiers et des cortèges végétaux des cours d'eau
-  Préservation des sites à forte sensibilité paysagère

Prise en compte des risques naturels et des contraintes

-  Préservation de la zone inondable de la Largue
-  Préservation des ressources en eau potable [captage]

Transports

-  Voies à créer [tracé indicatif]
-  Piste cyclable à réover



Source : Cadastre et IGN-orthophotoplan
Réalisation : ADAUHR / CR / Mars 2007