



PLAN LOCAL D'URBANISME DE WESTHOFFEN

MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRÉSENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 09/07/2019

A Westhoffen, le
M. Pierre GEIST, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	N° AFFAIRE :	10342	Page : 2/27
0	14/02/2018	M1 - notice	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
1	19/10/2018		OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
2	19/12/2018		OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
3	22/02/2019	Enquête publique	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
4	28/03/2019		OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
5	09/07/2019	Approbation	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				

Document1

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	6
2.3. Justification de la procédure	7
3. Informations relatives à l'enquête publique	8
3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique	8
3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU	8
4. Modifications apportées au PLU	9
4.1. Evolution du rapport de présentation	9
4.2. Point 1 : Prendre en compte le risque d'inondation	10
4.3. Point 2 : Prendre en compte les évolutions foncières des zones 1AUa et 1AUc	11
4.4. Point 3 : Faire évoluer le règlement des zones UB et 1AU et les OAP	13
4.5. Point 4 : Faire évoluer le règlement des zones UB et 1AU	15
4.6. Point 5 : Faire évoluer les emplacements réservés	17
4.7. Point 6 : Adapter le règlement du secteur AX	24
4.8. Evolution des surfaces des zones	26
5. Incidences des modifications sur l'environnement	27

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Westhoffen



9 rue du Staedtel
67310 WESTHOFFEN



03 88 50 38 21



mairiede.westhoffen@wanadoo.fr

représentée par

- M. Pierre GEIST, Maire
- M. Charles QUIRIN, Adjoint au maire

2. Présentation de l'objet de l'enquête publique

2.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune de Westhoffen dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 20 janvier 2014.

Ce document a depuis lors fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau suivant :

REVISIONS ALLEGÉES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	-	
MODIFICATIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	-	
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	-	
REVISIONS ALLEGÉES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	-	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	-	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE		
N°	Date de l'arrêté préfectoral	Pièces modifiées
	-	
MISES A JOUR		
N°	Date de l'arrêté municipal	Pièces modifiées
	09/01/2015	Liste et plan des SUP
	28/08/2017	Périmètre des PAE et PVR
	22/10/2018	Périmètre des PVR et TA majorée
		Liste et plan des SUP

PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Westhoffen a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Prendre en compte l'inondabilité de certains terrains et en adapter la constructibilité ;
- Prendre en compte les évolutions foncières au droit des zones 1AUa et 1AUc ;
- Faire évoluer le règlement de la zone 1AU et les OAP pour favoriser la réalisation de projets adaptés au contexte local ;
- Faire évoluer le règlement des zones UB et 1AU pour que les projets de construction soient mieux intégrés au contexte local ;
- Incrire des emplacements réservés pour aménager les voiries, compléter le réseau de cheminements piétonniers et planter un bassin d'orage ;
- Modifier l'emplacement réservé destiné à aménager un bouclage agricole périphérique au village ;
- Adapter le règlement de la zone AX au statut des activités implantées dans la zone ;
- Mise à jour du fond de plan cadastral.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- 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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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 ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

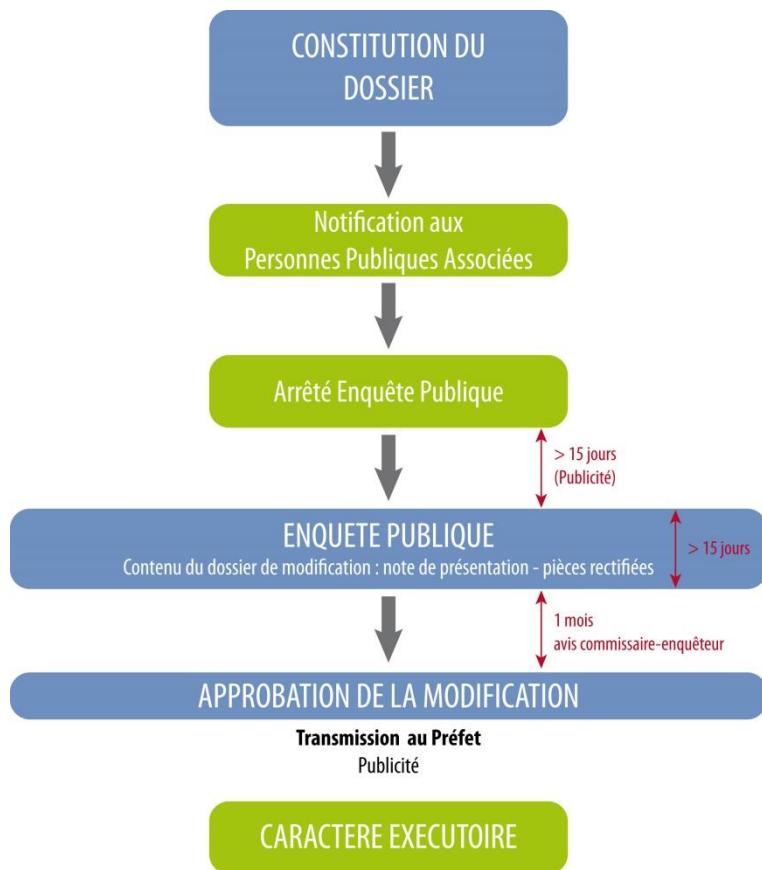
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration ou réduction des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Informations relatives à l'enquête publique

3.1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

3.2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

4.2. POINT 1 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

4.2.1. Objectifs et justification

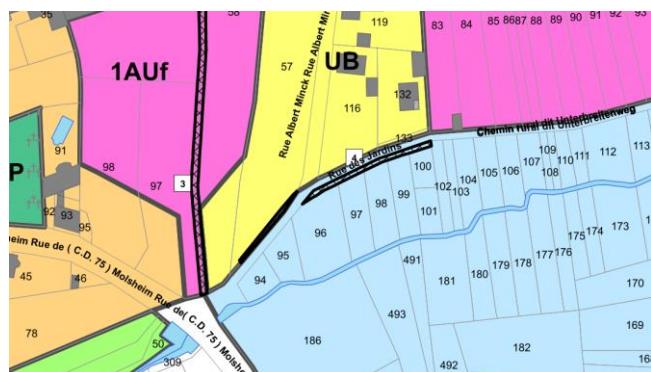
La commune de Westhoffen a été, depuis l'approbation de son PLU, soumise à plusieurs reprises à des inondations liées à des accumulations d'eau suite à des orages.

En cohérence avec les orientations du PADD (orientation 15 – gérer les risques) et pour prendre en compte le risque d'inondation, une identification des terrains potentiellement soumis à un risque d'inondation a été réalisée sur la base des épisodes de pluie qu'a connus la commune.

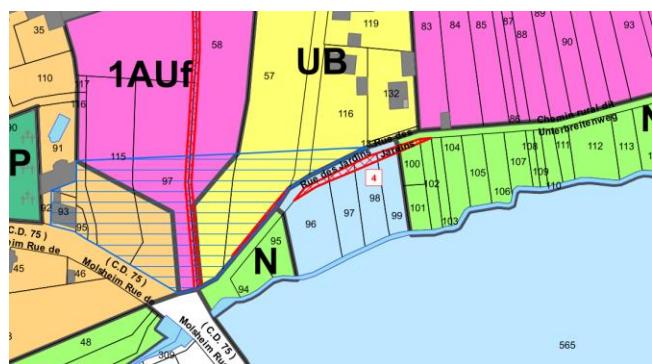
Les secteurs dévolus à des équipements publics et non aménagés ont été exclus de la zone UE et reclassés en zone N. Les terrains des autres zones urbaines (UA, UB et 1AU) ont été identifiés par une trame sur le plan de zonage et la construction de sous-sol y a été interdite, en cohérence avec les pratiques historiques dans cette partie de la commune.

4.2.2. Modifications apportées au plan de zonage

La zone UE est réduite et partiellement reclassée en zone N pour limiter la constructibilité des secteurs les plus exposés.



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

Une trame est ajoutée sur le plan de zonage pour localiser les secteurs susceptibles d'être soumis à un risque d'inondation.

4.2.3. Modifications apportées au règlement

L'article 2 des zones UA, UB et 1AU est complété de la manière suivante :

DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE TRAME "ZONE INONDABLE"

- Les constructions sont admises à condition de ne pas avoir de sous-sol ;

4.3. POINT 2 : PRENDRE EN COMPTE LES EVOLUTIONS FONCIERES DES ZONES 1AUa ET 1AUc

4.3.1. Objectifs et justification

Afin de simplifier le raccordement de la zone au réseau d'assainissement, la commune a engagé des discussions avec les propriétaires riverains de la rue du Fruehof et va planter une canalisation d'assainissement au droit de la parcelle 537 avec l'instauration d'une servitude de droit privé pour en assurer l'entretien.

En conséquence la zone 1AUa est étendue vers le Sud et l'espace public qui desservira la zone est prolongé au Sud par un cheminement piétonnier sous lequel pourra être implantée le collecteur d'assainissement de la zone. Le cheminement piétonnier sera quant à lui raccordé au sentier existant au Sud de la zone.

Concernant la zone 1AUc, un remaniement foncier a été opéré entre les propriétaires riverains de la rue de la Gloriette et la commune, pour optimiser la constructibilité des terrains le long de la voie existante et garantir la desserte de la zone 1AUc à partir de la rue de la Gloriette. Le périmètre de la zone 1AUc évolue ainsi et intègre en partie des parcelles préalablement inscrites en secteur à urbaniser.

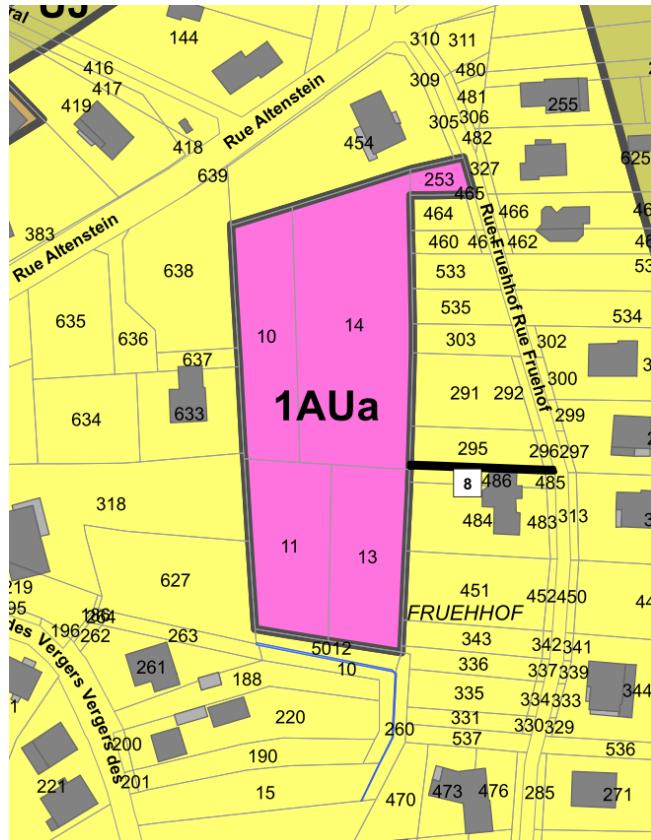
PLAN LOCAL D'URBANISME DE WESTHOFFEN - MODIFICATION N°1

Notice de présentation

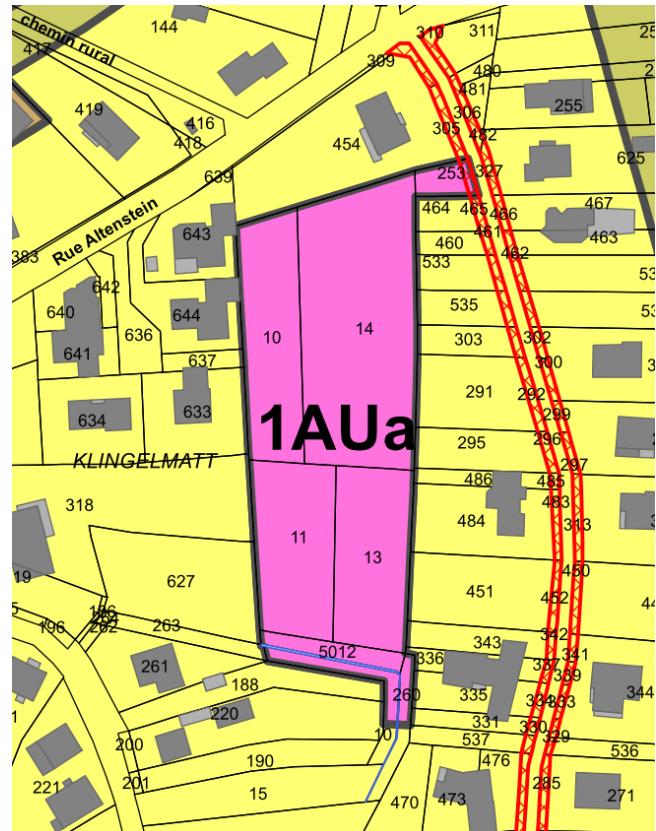
MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

4.3.2. Modifications apportées au plan de zonage

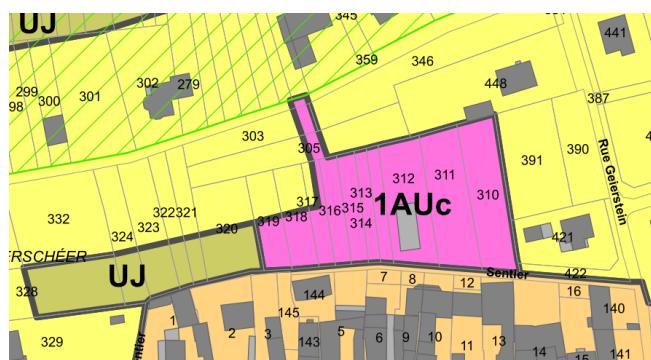
Les périmètres des zones 1AUa et 1AUc sont modifiés et l'emplacement réservé n°8 est supprimé.



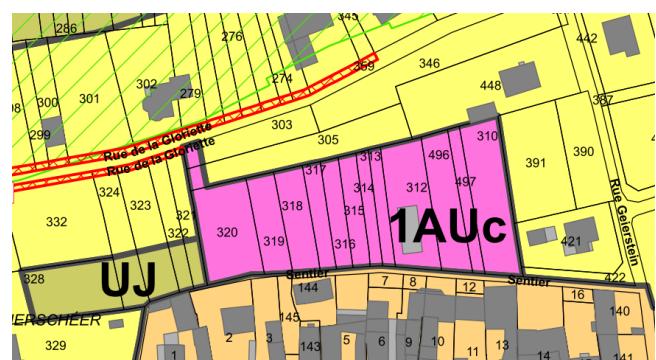
Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

4.3.3. Modifications apportées aux OAP

Les OAP sont mises à jour en conséquence des évolutions du zonage. Concernant la zone 1AUa, l'OAP intègre également les principes de raccordement au réseau d'assainissement et de cheminement piétonnier.

4.4. POINT 3 : FAIRE EVOLUER LE REGLEMENT DES ZONES UB ET 1AU ET LES OAP

4.4.1. Objectifs et justification

Afin d'optimiser l'espace dans les zones UB et 1AU, le recul par rapport aux fonds de parcelles est réduit de 5 à 3 mètres dans la zone UB et dans tous les secteurs de la zone 1AU. Ce recul permet néanmoins de préserver le cadre de vie des propriétés voisines.

La répartition des typologies bâties pour atteindre l'objectif de densité n'est plus figurée sur les schémas de principe des OAP. L'objectif de densité reste néanmoins inscrit dans le texte des OAP et fera l'objet d'une appréciation entre l'aménageur et la commune, au moment de la préparation du permis d'aménager, ce qui permettra de prendre en compte les évolutions du contexte périphérique et notamment les typologies mises en œuvre dans les zones urbaines voisines.

4.4.2. Modifications apportées au règlement

Les articles 7-UB et 7-1AU sont modifiés de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 7 – UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...]	[...]
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES
Les constructions principales* respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;	Les constructions principales* respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;
Les petites constructions* s'implanteront sur limite séparative* ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;	Les petites constructions* s'implanteront sur limite séparative* ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre ;	Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre ;
[...]	[...]

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 7 – 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>[...]</p> <p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES</p> <p>Excepté dans le secteur 1AUg, les constructions principales* respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;</p> <p>Dans le secteur 1AUg, les constructions principales* respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;</p> <p>Les petites constructions* s'implanteront sur limite séparative* ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre ;</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES</p> <p>Les constructions principales* respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;</p> <p>Les petites constructions* s'implanteront sur limite séparative* ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre ;</p> <p>[...]</p>

4.4.3. Modifications apportées aux OAP

La répartition des typologies bâties dans chaque secteur est supprimée des schémas de principe d'aménagement.

L'objectif de densité prescrit par le SCoT de la région de Saverne, applicable à la commune de Westhoffen au moment de l'élaboration du PLU, ne s'imposait qu'aux zones dont la superficie est supérieure ou égale à 1 ha et donc uniquement aux zones 1AUd et 1AUg.

Cet objectif de densité reste donc inscrit dans ces secteurs de plus de 1 ha. La modification du PLU ne remet donc pas en cause les objectifs initiaux du PLU.

Dans les autres secteurs, l'objectif d'une offre diversifiée reste inscrit dans les OAP quand bien même celle-ci est difficile à mettre en œuvre au sein d'une petite opération. De plus, le règlement applicable à ces secteurs prévoit qu'il soit réalisé en une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur.

4.5. POINT 4 : FAIRE EVOLUER LE REGLEMENT DES ZONES UB ET 1AU

4.5.1. Objectifs et justification

Le contexte topographique local conduit à rendre perceptible la silhouette générale de la commune à partir des différentes routes départementales et les toitures des constructions participent largement de cette appréhension paysagère.



Afin de préserver l'aspect traditionnel de la commune, la municipalité souhaite réintroduire dans le règlement de toutes les zones périphériques au centre ancien l'obligation d'aménager une toiture à deux pans sur au moins la moitié de l'emprise des bâtiments principaux.

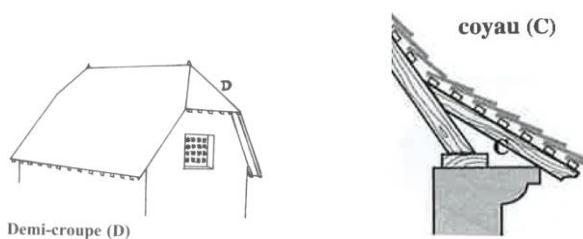
Par ailleurs, les caractéristiques urbaines de la zone UB conduisent à ce que certains terrains soient bordés par une rue aménagée et l'un ou l'autre chemin rural. Afin de permettre une meilleure valorisation foncière des terrains tout en préservant la cohérence des fronts de rue, une diminution de l'obligation de recul par rapport aux chemins ruraux est introduite dans le règlement.

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

4.5.2. Modifications apportées au règlement

L'article 11-UB est complété avec les dispositions suivantes :

- Les constructions principales à usage d'habitation présenteront, sur au moins la moitié de l'emprise bâtie, des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
- Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...);



Ces mêmes dispositions sont généralisées à l'ensemble des secteurs de la zone 1AU et l'article 11-1AU est modifié en conséquence.

L'article 6-UB est modifié de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 6 – UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ; ■ au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ; <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;</p> <p>Une construction principale* s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ au moins 70% du nu de la façade* s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ; ■ le nu de la façade* sur rue s'implante en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement* ; <p>Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer ;</p>	<p>Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ; ■ au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ; <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;</p> <p>Le long des rues aménagées, une construction principale* s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ au moins 70% du nu de la façade* s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ; ■ le nu de la façade* sur rue s'implante en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement* ; <p>Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des rues aménagées ;</p> <p>Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux chemins ruraux ;</p>

4.6. POINT 5 : FAIRE EVOLUER LES EMPLACEMENTS RESERVES

4.6.1. Aménagement de rues (ER8)

a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

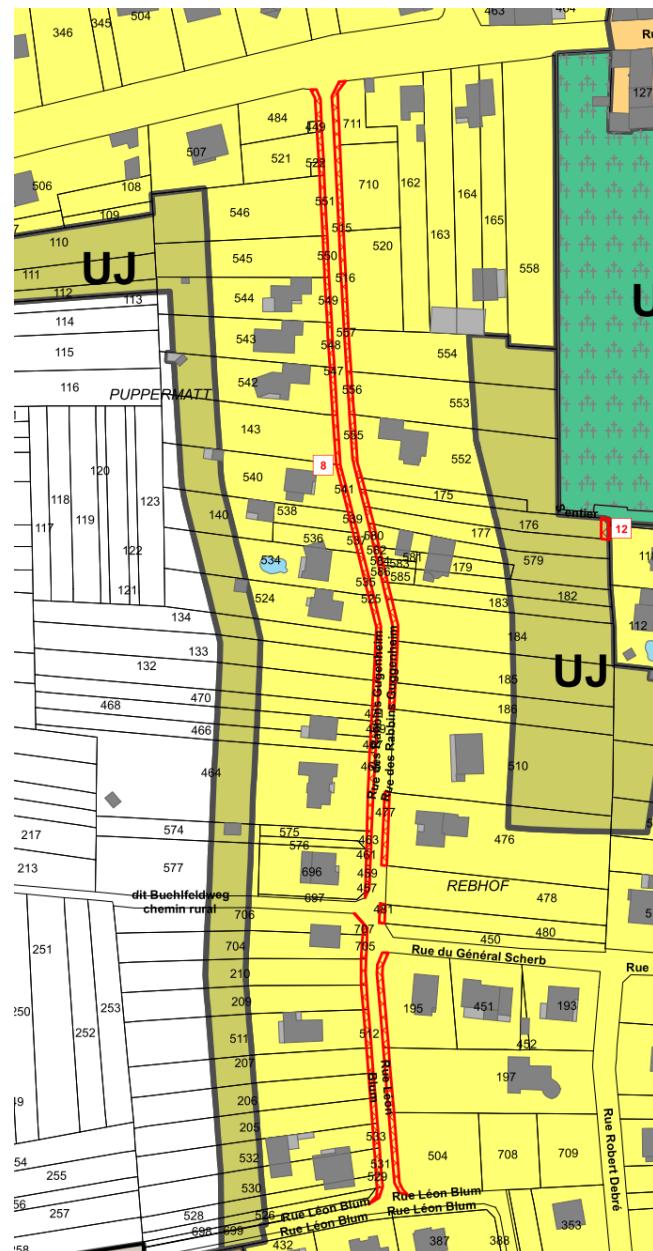
La commune a engagé un programme d'aménagement des rues des Rabbins Gougenheim et Léon Blum. Afin de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à ces aménagements, des emplacements réservés sont matérialisés sur les plans de zonage.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE WESTHOFFEN - MODIFICATION N°1

Notice de présentation

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

b) MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE



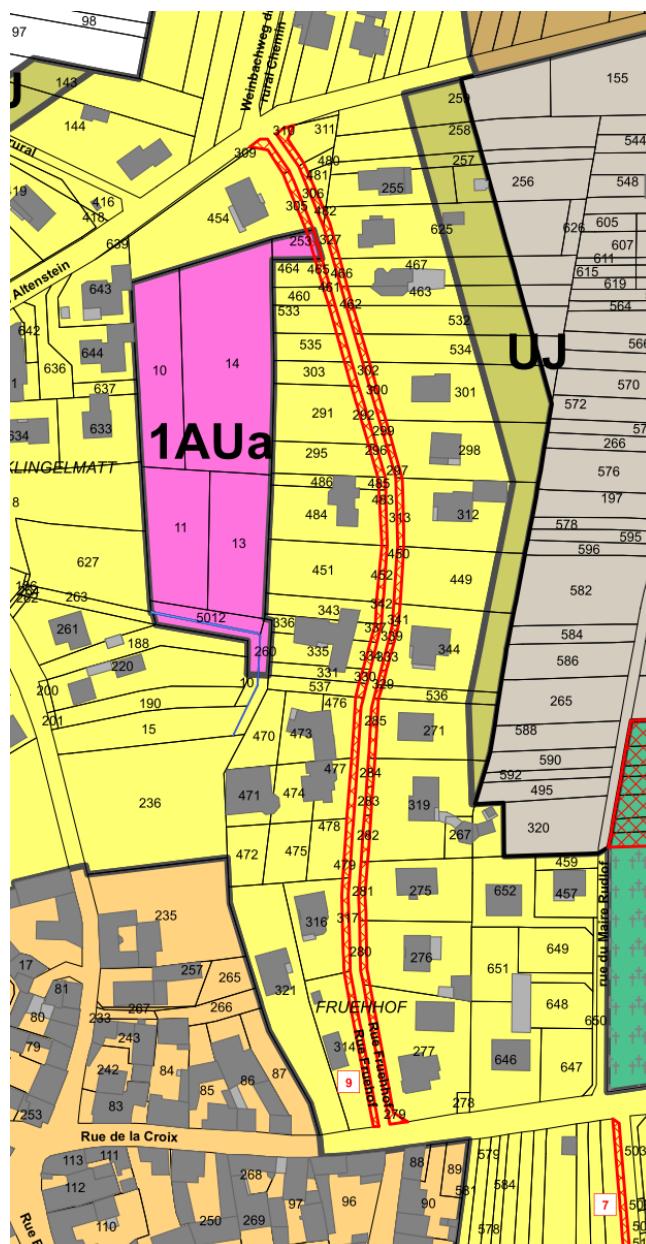
Emplacement réservé n°8 le long des rues des Rabbins Gougenheim et Léon Blum

4.6.2. Aménagement de la rue du Fruehof (ER9)

a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

La commune a engagé un programme d'aménagement de la rue du Fruehof. Afin de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à ces aménagements, des emplacements réservés sont matérialisés sur les plans de zonage.

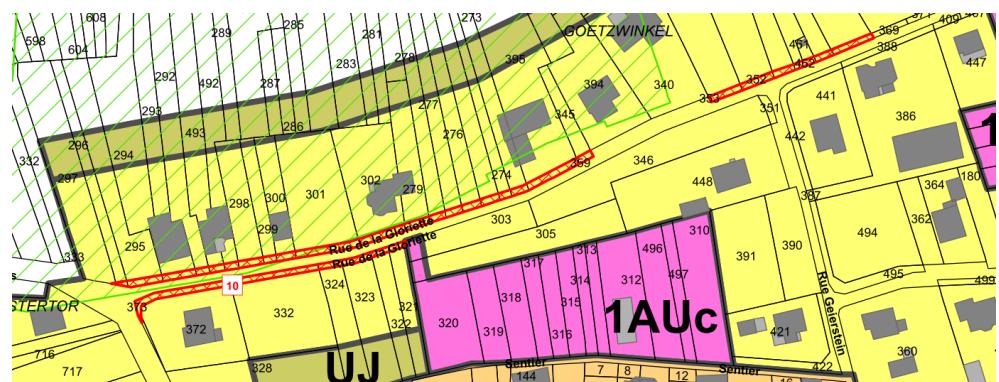
b) MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE



Emplacement réservé n°9 le long de la rue du Fruehof

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU**4.6.3. Aménagement de la rue de la Gloriette (ER10)****a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION**

La commune a engagé un programme d'aménagement de la rue de la Gloriette. Afin de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à ces aménagements, des emplacements réservés sont matérialisés sur les plans de zonage.

b) MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Emplacement réservé n°10 le long de la rue de la Gloriette

4.6.4. Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue Gougenheim et la rue du Rebhof (ER12)**a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION**

Perpendiculairement à la rue des Frères Gougenheim, la commune souhaite acquérir la parcelle 177 et l'extrémité de la parcelle 176, afin d'assurer à terme une liaison piétonne entre la rue des Frères Gougenheim et la rue du Rebhof. Dans cette perspective elle souhaite inscrire l'emprise correspondante en emplacement réservé (ER12).

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

b) MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

L'emplacement réservé n°12 est délimité pour assurer la jonction entre la rue des Rabbins Gougenheim et la rue du Rebhof.



Emplacement réservé n°12

4.6.5. Création d'un bassin de pollution (ER13)

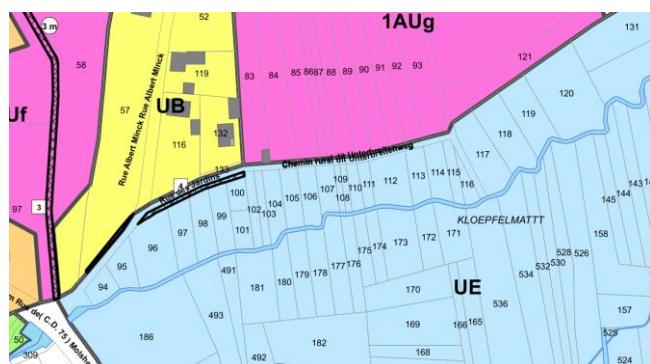
a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

Le code général des collectivités territoriales impose que les eaux entrant dans un système de collecte des eaux usées doivent, sauf dans le cas de situations inhabituelles, notamment de celles dues à de fortes pluies, être soumises à un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

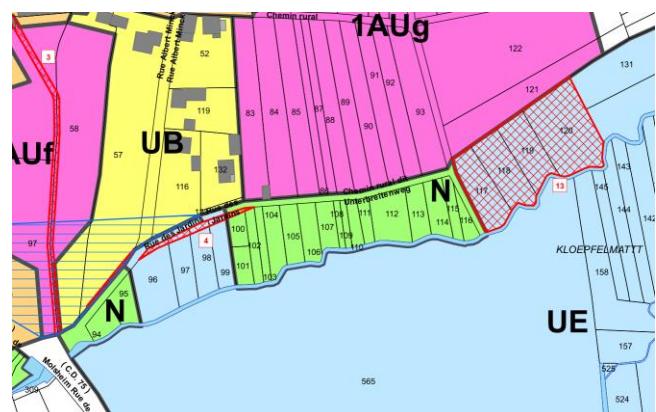
Afin de limiter l'impact des eaux usées sur le milieu naturel en début d'orage, la commune porte, en partenariat avec le SDEA, la réalisation d'un bassin d'orage destiné à stocker les eaux les plus polluées en vue d'un traitement à la station d'épuration une fois l'épisode orageux passé. Pour ce faire, une emprise est réservée pour la réalisation de l'ouvrage en aval de la commune au bord du cours d'eau.

b) MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

L'emplacement réservé n°13 est délimité pour permettre l'implantation d'un bassin de pollution.



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

4.6.6. Bouclage agricole (ER5)

a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

Enfin, pendant la période pendant laquelle le PLU a été annulé par le Tribunal administratif de Strasbourg, avant d'être rétabli par la Cour d'appel de Nancy, des transactions foncières ont été réalisées sur l'emprise de l'emplacement réservé n°5 destiné à assurer un bouclage agricole à l'Est du village. En l'absence d'emplacement réservé opposable, la commune n'a pas pu s'en porter acquéreur. Afin de ne pas compromettre la réalisation de l'objectif de bouclage agricole, la commune a réfléchi à un autre tracé et déplacé l'emplacement réservé correspondant. Le nouveau tracé s'appuie en partie sur des chemins ruraux existants.

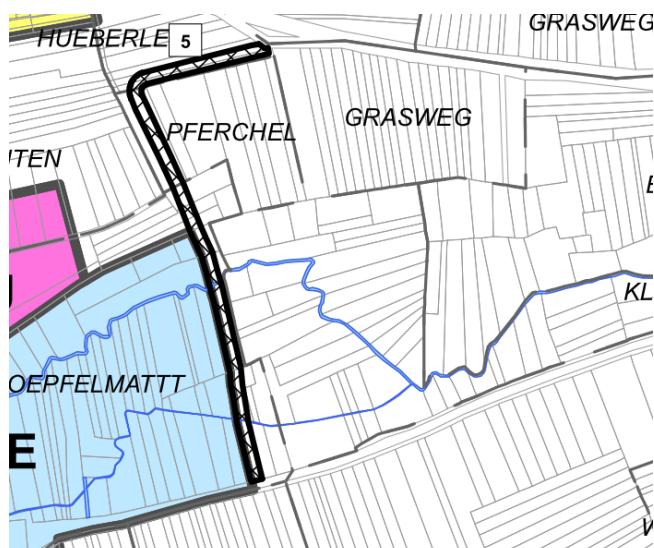


Nouveau tracé de bouclage agricole

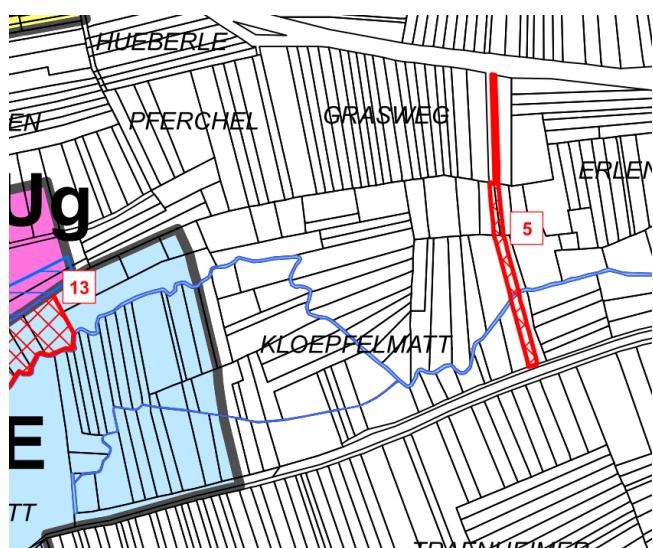
MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

b) MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

L'emplacement réservé n°5 est modifié pour prendre en compte le nouveau tracé du cheminement agricole.



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

4.7. POINT 6 : ADAPTER LE REGLEMENT DU SECTEUR AX

4.7.1. Objectifs et justification

Le secteur AX a été délimitée pour accueillir des installations et constructions qui ont une destination agricole (installations de paysagistes, de valorisation de produits agricoles) mais dont les propriétaires ne bénéficient pas du statut d'exploitant agricole.

Cette définition de la zone figure dans le rapport de présentation. En revanche, dans les dispositions du règlement n'avait pas été intégrée la possibilité d'implantation d'un paysagiste. La commune souhaite ainsi faire évoluer le règlement pour le mettre en adéquation avec la vocation du secteur.

4.7.2. Modifications apportées au règlement

L'article 2-A est modifié de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 2 – A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>[...]</p> <p>DANS LA ZONE AX</p> <p>Les constructions et installations à condition d'avoir une destination agricole ou d'être liée à la valorisation des produits agricoles même si elles ne sont pas liées à une exploitation agricole ;</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>DANS LA ZONE AX</p> <p>Les constructions et installations à condition d'avoir une destination agricole, artisanale ou commerciale en lien avec des productions agricoles ou forestières, ou, d'aménagement des espaces verts ou du paysage même si elles ne sont pas liées à une exploitation agricole ; [...]</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE WESTHOFFEN - MODIFICATION N°1

Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

4.8. EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

Le tableau des superficies des zones évolue de la manière suivante :

Dénomination des zones	PLU en vigueur		PLU modifié	
	Superficies en ha	Total	Superficies en ha	Total
ZONES URBAINES				
UA	26,45	88,52	26,45	87,78
UB	45,81		45,71	
UE	8,47		7,86	
UJ	4,88		4,84	
UP	2,93		2,93	
ZONES A URBANISER				
1AUa	0,55	6,61	0,59	6,75
1AUb	0,52		0,52	
1AUc	0,38		0,49	
1AUd	1,23		1,23	
1AUe	0,60		0,60	
1AUf	0,91		0,91	
1AUg	2,41		2,41	
ZONES AGRICOLES				
A	776,36	817,35	776,36	817,35
AC	17,42		17,42	
ACe	21,85		21,85	
AX	1,71		1,71	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES				
N	1 156,60	1 158,51	1 157,21	1 159,12
Na	1,91		1,91	
TOTAL GENERAL		2 071 ha		2 071 ha

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les évolutions du PLU mises en œuvre par la présente procédure sont de nature technique et ne remettent pas en cause les principes d'aménagement et de développement de la commune. L'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser n'est pas modifiée si ce n'est au niveau de la zone UE qui est réduite aux abords du cours d'eau afin de préserver les zones de jardins existantes et éviter leur imperméabilisation.



Parties de la zone UE reclassées en zone naturelle

Par ailleurs, afin d'assurer la protection des biens et des personnes, les secteurs potentiellement inondables ont été délimités et l'interdiction de mettre en œuvre des sous-sols y est prescrite.

L'évolution du périmètre de la zone 1AUa avec l'inscription d'un principe de liaison piétonne vers le sentier existant et l'inscription de l'emplacement réservé n°12 pour assurer à terme une liaison piétonne entre la rue des Rabbins Gougenheim et la rue du Rebhof doivent permettre de compléter le réseau piétonnier de la commune et privilégier les déplacements alternatifs à la voiture entre le centre du village et les quartiers périphériques.