



Commune de Westhoffen

PLAN LOCAL d'URBANISME

Révision du Plan d'Occupation des Sols



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du
20 janvier 2014

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 10342	Page : 2/15
0	01/07/2013	PLU - PADD	OTE - Léa DENTZ	L.D.	URB1	
1	20/01/2014	Approbation	OTE - Léa DENTZ	L.D.		
LD						

Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.

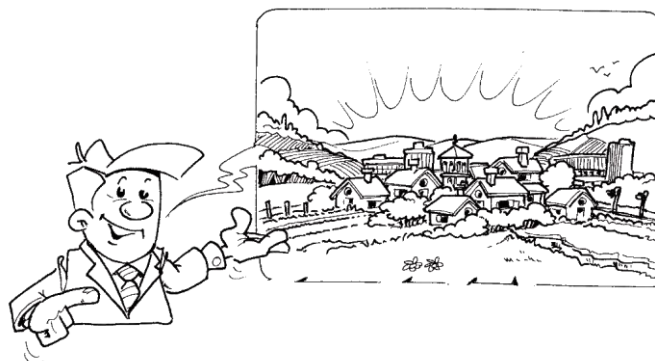


Le développement durable :

"un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs"

Rapport Brundtland
Commission mondiale
sur l'environnement et le
développement, 1987

Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village
voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

La nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi Engagement National pour l'Environnement dite "loi Grenelle 2" prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

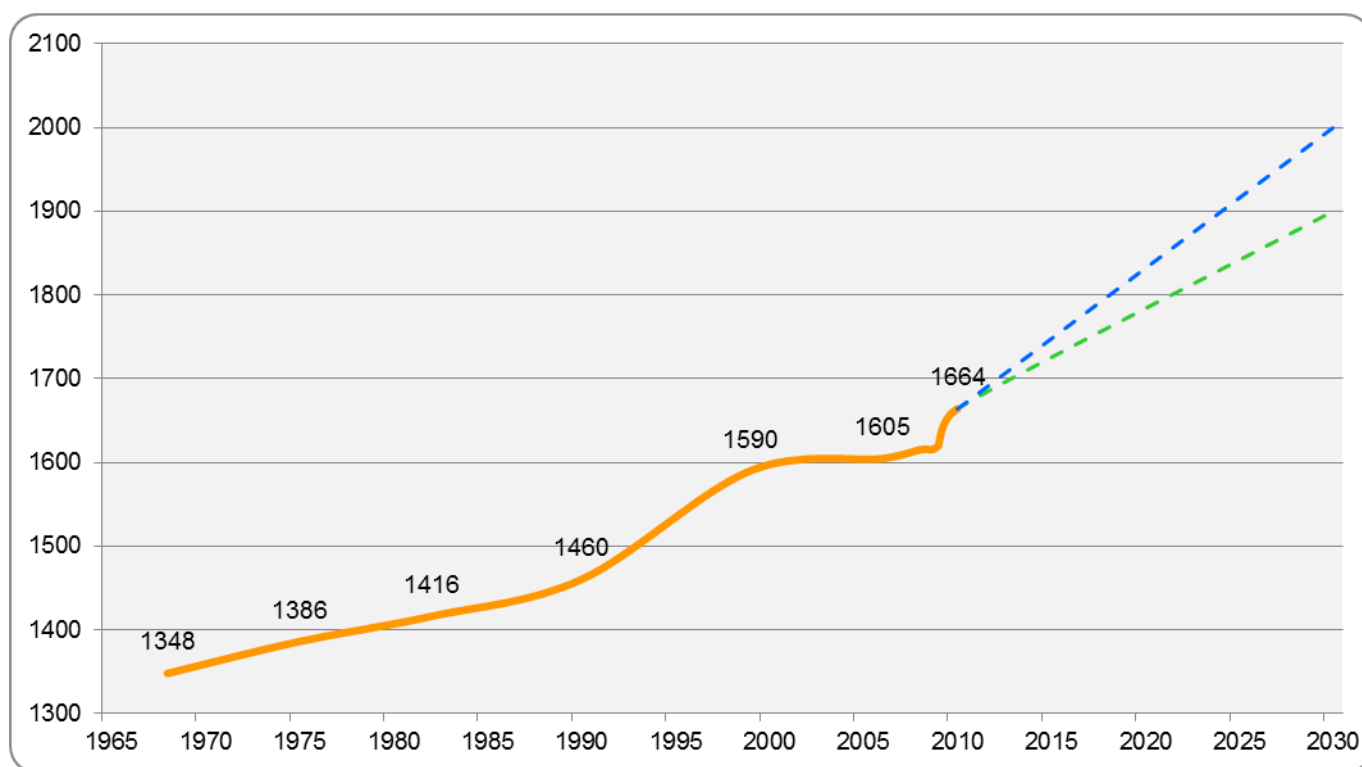
- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs ;
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs de développement retenus par les élus de Westhoffen s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

- A Renforcer la dynamique démographique pour la mettre en adéquation avec la capacité des équipements**
- B Développer le village tout en préservant son identité**
- C Organiser les déplacements et gérer le stationnement**
- D Prendre en compte l'environnement**

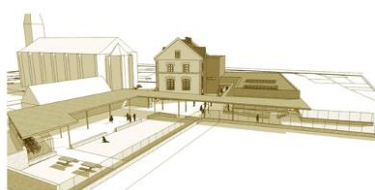
A Renforcer la dynamique démographique pour la mettre en adéquation avec la capacité des équipements

La commune connaît une croissance régulière de sa population, croissance que la municipalité souhaite voir se poursuivre afin d'optimiser les équipements communaux. Ainsi l'objectif fixé vise une évolution annuelle comprise entre 0,8 et 1%, soit une population qui atteindrait, à l'horizon 2030, entre 1 900 et 2 000 habitants.



Cette dynamique démographique doit de plus permettre de replacer Westhoffen au niveau moyen de la communauté de communes (+0,81% par an entre 1968 et 2008) et permettre à la commune de soutenir l'offre commerciale de proximité et de services dont elle dispose.

Orientation 1. EXPLOITER LA CAPACITE DES NOUVEAUX EQUIPEMENTS SCOLAIRES



La commune a investi dans la construction de nouveaux équipements scolaires et péri-scolaires. Ainsi les écoles maternelles et primaires disposent d'une capacité de 8 classes.

Statistiquement ces dernières années, les enfants en âge d'être scolarisés dans les écoles du village représentent 9,6% de la population communale.

Pour assurer un remplissage des classes à hauteur de 25 élèves par classe, il convient donc de soutenir une dynamique démographique qui permette d'atteindre au minimum 2080 habitants.

Orientation 2. VALORISER LES CAPACITES DU TISSU BATI



Le tissu bâti de Westhoffen présente des capacités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses importantes :

- la vacance des logements après avoir connu une période de stabilisation durant plus d'une décennie est repartie à la hausse pour s'établir à 9,43% du parc de logements en 2008 ; sa résorption à hauteur de la moyenne départementale assure de disposer d'une vingtaine de logements ;
- plusieurs maisons du village sont occupées par des personnes âgées de plus de 80 ans qui vivent seules ; ces maisons constituent un potentiel de densification puisqu'elles sont susceptibles de recevoir en cas de mutation au minimum une famille voire de donner lieu lorsqu'il s'agit de propriétés bâties importantes à des transformations avec la création de logements supplémentaires ; le recensement général de la population de 2008 en comptabilise 42 ;
- le long des voiries aménagées du village, il reste aujourd'hui environ 9 ha de terrains non bâtis qui peuvent sans investissement pour la collectivité accueillir des constructions neuves ; en admettant un coefficient de disponibilité de 20% à l'échelle temporelle du PLU et en considérant la densité prescrite par le SCoT de la région de Saverne (15 log./ha), la commune peut espérer la construction d'une trentaine de logements.

La commune souhaite capitaliser au maximum sur les capacités de renouvellement du village afin d'optimiser ses investissements en matière de réseaux et de mutualiser les frais liés à leur entretien.

Cette valorisation du potentiel existant participe aux objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.



Orientation 3. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL



En fonction des phénomènes de rétention foncière sur lesquels la municipalité n'a pas prise, un développement peut s'avérer nécessaire pour répondre à l'objectif démographique.

Celui-ci privilégiera le bouclage des rues en impasses (rue Robert Debré, rue Rebhof, impasse du saule, rue des jardins, ...) sous réserve de la prise en compte d'autres contraintes et l'aménagement de "poches" non bâties à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les principes d'aménagement qui seront retenus pour ces secteurs de développement intégreront des objectifs d'une meilleure gestion du cycle de l'eau, d'équilibre entre densité bâtie et préservation de trames vertes, de respect de l'identité urbaine locale, de déplacements doux au sein de l'opération mais également vers les quartiers périphériques.

B Développer le village tout en préservant son identité

Orientation 4. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX BESOINS DE LA POPULATION

Le développement du village doit s'accompagner de réponses adaptées pour permettre à toutes les générations de trouver un logement qui réponde à leurs besoins respectifs :

- soutenir le développement d'une offre locative pour assurer la possibilité d'une première étape d'un parcours résidentiel aux jeunes du village ;
- participer au développement de l'offre locative sociale sur le territoire de la communauté de communes ;
- répondre à la demande d'accession à la propriété qui reste une aspiration forte dans une commune rurale ; la réponse doit cependant intégrer les nouveaux critères de maîtrise de l'énergie (possibilité de mitoyenneté, ...), de coût du foncier avec une offre diversifiée (habitat intermédiaire, individuel, sur un parcellaire aux tailles variées) ;
- développer une offre de logements pour les personnes âgées qui souhaitent rester dans le village mais qui aimeraient ne plus assumer les charges d'un bâti qui n'est plus adapté en termes de taille et/ou d'accessibilité.



Orientation 5. ASSURER UN EQUILIBRE ENTRE DENSITE ET TRAMES VERTES A L'INTERIEUR DU VILLAGE

Le renforcement de la trame urbaine vise à optimiser les réseaux publics. Il ne doit cependant pas conduire à dégrader les qualités paysagères du village et ainsi il convient de trouver un équilibre raisonnable entre optimisation du foncier et préservation d'un cadre de vie de qualité et donc de préserver les trames vertes au cœur du village : jardins, fossés, ...



Orientation 6. POURSUIVRE UN URBANISME DURABLE

La topographie constitue dans certains cas une contrainte pour la construction à Westhoffen. Une intégration du bâti doit continuer à être recherchée pour ne pas induire de perturbation paysagère.



Par ailleurs, le développement de la mise en œuvre d'énergies renouvelables constitue une réponse à l'augmentation des coûts de l'énergie et aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre portés dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial du Pays Bruche Mossig Piémont et ce d'autant que la commune bénéficie d'une ressource locale, le bois et jouit d'une exposition intéressante pour profiter des apports solaires pour le développement de bâtiments basse consommation ou l'utilisation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque. Dans ce cas également une intégration qualitative doit être recherchée.

Dans cette perspective, la commune développe actuellement un projet de chaufferie collective au bois qui doit permettre à terme d'assurer le chauffage de l'ensemble des bâtiments publics et permettre un branchement des habitations localisés le long des réseaux.

Orientation 7. VALORISER LE PATRIMOINE



La commune de Westhoffen, ancienne cité fortifiée, bénéficie d'un patrimoine historique qui participe de son identité. La commune a, depuis plusieurs années, engagé des actions de restauration et de valorisation de ce patrimoine, notamment des remparts, qu'elle souhaite poursuivre. Elle souhaite ainsi profiter des opportunités pour remettre en évidence les vestiges du mur d'enceinte du "Staedtel".

Une partie du patrimoine bénéficie d'une reconnaissance au travers d'une inscription à l'inventaire des monuments historiques, laquelle induit une protection arbitraire de 500 mètres autour des édifices concernés. Cette protection est ainsi parfois vécue comme une contrainte pour les habitants qui souhaitent construire, c'est pourquoi la municipalité a sollicité une adaptation du périmètre autour des monuments historiques afin que la protection soit mieux acceptée et donc plus efficace.



Westhoffen est par ailleurs également reconnu pour ses identités agricoles qui doivent être préservées :

- la vigne et sa zone AOC ;
- les vergers au travers d'une labellisation souhaitée notamment pour la quetsche.

L'ensemble de ces éléments patrimoniaux ainsi que les animations communales participent à la dynamique touristique engagée dans le cadre de l'office du tourisme de la Suisse d'Alsace.

La mise en place d'équipements d'animation de la politique touristique est envisagée sur le territoire communal.

Orientation 8. CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE

Pour l'accueil de nouvelles activités qui nécessiterait des emprises adaptées, la commune souhaite s'inscrire dans une stratégie intercommunale. En effet, la Communauté de Communes des coteaux de la Mossig dispose, par transfert de ses communes membres, de la compétence d'aménagement et de gestion des zones d'activités. Aujourd'hui le développement de nouvelles zones s'inscrit autour de Wasselonne qui bénéficie d'une desserte plus adéquate tant pour la logistique (passage de la RD1004) que pour les migrations pendulaires (terminus du TSPO et rabattement correspondant).

En revanche, la commune bénéficie d'ores et déjà d'un tissu économique constitué par des activités artisanales et commerciales implantées dans le village. Ces activités doivent pouvoir pérenniser leur implantation locale et la commune souhaite pouvoir leur garantir des capacités de développement au travers de l'aménagement d'un site adapté le cas échéant. La localisation et l'aménagement du site prendront en compte le cadre paysager local pour en maîtriser l'impact et préserver le cadre de vie des habitants de la commune.



L'implantation de nouvelles activités (commerces de proximité, artisans, petite industrie) compatibles avec la vocation résidentielle doit rester possible dans le tissu bâti existant ou en devenir.

Pour ce faire, la commune saisira les opportunités de développement des communication numériques pour offrir des outils d'information et de communication performants aux entreprises, voire soutenir le travail à distance



Enfin l'agriculture constitue un volet important et divers (viticulture, arboriculture, élevage, ...) de l'économie locale. Le développement du village intégrera le respect des besoins des exploitations :

- interdire le développement à l'extérieur de l'enveloppe urbaine sur des terrains inscrits en zone AOC viticole ;
- préserver les distances de recul entre les exploitations agricoles qui y sont soumises et les habitations des tiers.

Orientation 9.

RENFORCER LES EQUIPEMENTS



La commune dispose d'ores et déjà de nombreux équipements sportifs et de loisirs implantés à proximité de la salle polyvalente (terrains de football et de tennis, école de musique, terrain de jeux, ...). De nouveaux équipements destinés aux loisirs ne sont pas nécessaires actuellement et seule l'adaptation des équipements existants aux besoins et aux nouvelles réglementations (accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, maîtrise des consommations thermiques, ...) est envisagée. La commune souhaite cependant constituer des réserves foncières dans le prolongement de ces équipements, le long du Kohbach pour répondre dans le futur à de nouveaux besoins et conserver une unicité de lieu pour ce type d'équipements.

La commune a par ailleurs entériné l'abandon de l'ancien stade de football situé à l'extérieur du village le long de la RD75 en direction de Balbronn.

C Organiser les déplacements et gérer le stationnement

Orientation 10. HIERARCHISER LES CIRCULATIONS



Westhoffen est traversée par plusieurs routes départementales qui permettent de rejoindre les axes structurants de l'Ouest strasbourgeois, à savoir la RD1004 à hauteur de Wasselonne ou de Marlenheim ou la RD422 entre Marlenheim et Molsheim.

Cette situation particulière induit un trafic de transit ou de desserte important et ce d'autant qu'il est supporté à l'intérieur du village par des rues au gabarit limité, réduisant les possibilités d'aménagement de trottoirs pour sécuriser les cheminements piétons et/ou cyclables.

Afin d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et les cyclistes, l'identification et l'aménagement d'itinéraires spécifiques constituent une priorité communale en particulier entre le centre du village, les écoles et le pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

Dans la même perspective et pour limiter les circulations agricoles dans le village, le rétablissement de bouclages périphériques par des chemins ruraux, notamment entre la RD625 et la RD220, constitue également un objectif municipal.

Orientation 11. SOUTENIR LE RETABLISSEMENT D'UNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN EFFICACE



La commune de Westhoffen bénéficiait d'une desserte efficace par le réseau 67 en direction de l'agglomération strasbourgeoise. Le nouveau schéma départemental a conduit à une dégradation de l'offre et le rabattement vers la ligne du TSPO reste peu attractif. La commune souhaiterait une optimisation de l'offre de rabattement afin de limiter les besoins de déplacement en voiture individuelle et s'inscrire, par là, dans une dynamique générale de réduction des émissions de gaz à effet de serre tout en renforçant l'attractivité communale en particulier pour les jeunes non motorisés.

Orientation 12. ORGANISER LA PLACE DE LA VOITURE DANS LE VILLAGE



Westhoffen souffre de l'occupation intempestive des espaces publics par le stationnement de véhicules limitant ainsi les possibilités de cheminements piétons sécurisés sur les trottoirs et l'attractivité touristique au centre du village.

Pour remédier à ces dysfonctionnements, la commune soutient le renforcement du stationnement sur les espaces privatifs par la définition de normes adaptées aux projets et aux évolutions sociétales et souhaite également aménager des espaces de stationnement publics à proximité du centre du village.

D Prendre en compte l'environnement

Orientation 13. PRESERVER LA BIODIVERSITE



La moitié du ban communal est couverte par la forêt. Son intérêt paysager est non négligeable puisque la forêt constitue une toile de fond omniprésente. Mais c'est avant tout pour sa valeur écologique que la commune souhaite préserver cet écosystème.

Les zones humides présentes en fond de vallon le long du Kohbach constituent une autre richesse écologique du territoire dont la préservation répond aux orientations du Grenelle de l'Environnement en matière de biodiversité.

Sur le ban communal de Westhoffen, les continuités écologiques permettant la circulation des espèces entre les grands milieux naturels sont assurées à travers en particulier les vergers. Le long du Kohbach, elles peuvent cependant être renforcées par la reconstitution d'une ripisylve qui permettra de plus de marquer la présence du cours d'eau dans le paysage.

La protection des milieux qui participent à un environnement de qualité pour le village pourra être, lorsqu'elle n'est pas assurée par ailleurs, prise en compte à travers le PLU.

Orientation 14. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU



L'alimentation en eau de la commune est assurée par des sources et forages situés dans le massif forestier. La protection de la ressource a été assurée par la définition de périmètres à l'intérieur desquels des restrictions d'usage du sol sont prescrites, restrictions qui doivent être intégrées aux réflexions relatives au développement du village.

Outre sa protection, la commune poursuit également un objectif d'utilisation économe de la ressource en eau en privilégiant notamment l'emploi des eaux pluviales pour des usages admis par la réglementation (arrosage, lavage des véhicules, ...).

Orientation 15. GERER LES RISQUES



La commune de Westhoffen est concernée par plusieurs risques naturels dont il convient de protéger la population communale. Le ban communal contribue également à assurer l'alimentation du ruissellement qui contribue au risque de crue dans les communes situées en aval.

C'est pourquoi la commune intègre dans ses objectifs :

- la préservation des espaces d'expansion des crues du Kohbach ;
- la protection par rapport au risque de coulées de boues ;
- la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement d'argiles qui est de niveau moyen sur plus de 20% du ban communal en partie localisé sur les secteurs urbanisés.

De plus, la commune intègre également dans ses objectifs la prise en compte des risques technologiques, notamment ceux liés au trafic, ainsi que la limitation des pollutions et nuisances.

L'ensemble de ces contraintes sera pris en compte afin d'adapter les développements urbains et limiter leur vulnérabilité aux risques identifiés sur le ban communal par la présente orientation.

Orientation 16. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Eu égard à son potentiel de renouvellement urbain et aux disponibilités foncières le long des voies aménagées ou dans des "poches" au cœur de l'enveloppe urbaine, que la commune souhaite privilégier pour atteindre son objectif démographique, la consommation foncière au détriment des espaces agricoles ou naturels sera limitée à un maximum de 3,5 ha.