

# **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

**VILLE DE SAVERNE**

**2° MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Avril Mai 2016**

**RESPONSABLE DU PROJET**

**Ville de SAVERNE**

**Service URBANISME**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Jacques MEHL**

**67330 BOUXWILLER 1, rue du Bastberg**

**Tél. : 03.88.70.78.47 06 52 40 74 16**

**Courriel : [jacques.mehl@laposte.net](mailto:jacques.mehl@laposte.net)**

## **Table des matières**

|         |                                                                                                                                                                                          |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1       | CHAPITRE 1.....                                                                                                                                                                          | 5  |
| 1.1     | PREAMBULE .....                                                                                                                                                                          | 5  |
| 1.2     | OBJET DE L'ENQUETE.....                                                                                                                                                                  | 6  |
| 1.3     | CADRE JURIDIQUE.....                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.4     | NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PLAN.....                                                                                                                                                  | 6  |
| 1.5     | COMPOSITION DU DOSSIER.....                                                                                                                                                              | 6  |
| 2       | CHAPITRE 2.....                                                                                                                                                                          | 6  |
| 2.1     | ORGANISATION DE L'ENQUETE.....                                                                                                                                                           | 6  |
| 2.1.1   | DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....                                                                                                                                                | 6  |
| 2.1.2   | MODALITES DE L'ENQUETE.....                                                                                                                                                              | 7  |
| 2.1.2.1 | ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....                                                                                                                                                    | 7  |
| 2.1.2.2 | ELABORATION DE L'ARRÊTÉ.....                                                                                                                                                             | 7  |
| 2.1.3   | CONCERTATION PREALABLE.....                                                                                                                                                              | 7  |
| 2.1.4   | PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC.....                                                                                                                                                  | 7  |
| 2.1.4.1 | PUBLICITE REGLEMENTAIRE.....                                                                                                                                                             | 7  |
| 2.1.4.2 | PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE.....                                                                                                                                                            | 8  |
| 2.2     | DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....                                                                                                                                                            | 8  |
| 2.2.1   | INFORMATION DU PUBLIC.....                                                                                                                                                               | 8  |
| 2.2.2   | DEROULEMENT DES PERMANENCES.....                                                                                                                                                         | 8  |
| 2.2.3   | DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE EN COURS D'ENQUETE.....                                                                                                                                    | 9  |
| 2.2.4   | PROLONGATION DE L'ENQUETE.....                                                                                                                                                           | 9  |
| 2.2.5   | ORGANISATION D'UNE REUNION PUBLIQUE.....                                                                                                                                                 | 9  |
| 2.2.6   | CLOTURE DE L'ENQUETE – DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE.....                                                                                                                                | 9  |
| 3       | CHAPITRE 3.....                                                                                                                                                                          | 9  |
| 3.1     | ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....                                                                                                                                        | 9  |
| 3.2     | ANALYSE SUR LE FOND DES OBSERVATIONS.....                                                                                                                                                | 11 |
| 2°      | PARTIE.....                                                                                                                                                                              | 21 |
| 4       | CHAPITRE 4.....                                                                                                                                                                          | 21 |
| 4.1     | RAPPEL DU PROJET .....                                                                                                                                                                   | 21 |
| 4.2     | INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....                                                                                                                                              | 22 |
| 4.3     | LE DOSSIER D'ENQUETE.....                                                                                                                                                                | 22 |
| 4.4     | AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....                                                                                                                                              | 22 |
| 4.5     | APPRÉCIATION DU PROJET.....                                                                                                                                                              | 23 |
| 4.5.1   | Faire évoluer le règlement de la zone UAn (secteur du château et du port) pour permettre la mise en place d'équipements nécessaires à l'accueil touristique ;.....                       | 23 |
| 4.5.2   | Faire évoluer le règlement des zones UB et UC pour répondre aux objectifs de densification des tissus urbains fixés par les lois Grenelle et ALUR .....                                  | 25 |
| 4.5.3   | Adapter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone UBe pour prendre en compte les évolutions des projets sur le secteur concerné .....                                | 26 |
| 4.5.4   | Faire évoluer le cadre réglementaire de la ZAC Fontaine Saubach pour prendre en compte les modifications de l'aménagement de la zone et notamment du dossier de réalisation de ZAC ..... | 28 |
| 4.5.5   | Prendre en compte le projet d'implantation d'un centre de dialyse à proximité immédiate de l'hôpital en intégrant l'emprise nécessaire à la zone UEh .....                               | 29 |
| 4.5.6   | Permettre l'évolution du site du lycée Chappe .....                                                                                                                                      | 30 |
| 4.5.7   | Mettre le PLU en cohérence avec la DUP réglementant la protection des captages d'eau potable.....                                                                                        | 31 |

|        |                                                                                                                                                                         |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.5.8  | Prendre en compte le détachement d'une maison d'habitation, située rue de Molsheim, de son lien à une activité pour permettre son évolution .....                       | 33 |
| 4.5.9  | Mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des projets réalisés ou....                                                                                | 35 |
|        | abandonnés .....                                                                                                                                                        | 35 |
| 4.5.10 | Transcrire les engagements de la ville en matière de préservation des réservoirs de biodiversité dans le cadre de la trame verte et bleue régionale plan Annexe 16..... | 38 |
| 4.5.11 | Mettre le règlement de la petite partie de la ZAC du Martelberg en cohérence avec le règlement correspondant dans le PLU de Monswiller .....                            | 39 |

## LISTE DES ANNEXES DU RAPPORT

### ANNEXE N°

- 1 Lettre M ZUBER annexe 7 au registre
- 2 Vue aérienne site M. ZUBER
- 3 Plan cadastral M. ZUBER
- 4 Plan terrain HAEFFELE rue des Bonnes Gens
- 5 Lettre M. LAVERGNE annexe 8 du registre
- 6 Plan M. LAVERGNE et WIDEMANN rue de la Mésange
- 7 Photos M. LAVERGNE et WIDEMANN
- 8 Photos M. KILFIGER 57 rue de Monswiller
- 9 Plan Zone B périmètre de protection des captages rue de la Schlitte
- 10 Vue aérienne zone NP rue ABOUT
- 11 Photos rue de la Schlitte et rue ABOUT
- 12 Lettre M. WIDEMANN annexe 15 du registre
- 13 Lettre M. SIEGEL Annexe 17 du registre
- 14a à d Photos rue du Père Libermann
- 15 Photos rue Noth et port de plaisance
- 16 Carte réservoir de biodiversité
- 17 Rapport de synthèse

### PIECES JOINTES

- 1 Arrêté municipal du 25 février 2016
- 2 dossier OTE comportant les pièces suivantes :
  - une notice de présentation de la modification du PLU incluant les modifications apportées au rapport de présentation
  - les orientations d'aménagement et de programmation modifiées
  - le règlement modifié du PLU
  - le plan de zonage « localisation des planches », les planches 1 à 4
  - la liste modifiée des emplacements réservés
- 3 annonce légale DNA du 25 mars
- 4 annonce légale DNA du 13 avril
- 5 annonce légale Affiches du Moniteur 25 mars
- 6 annonce légale Affiches du Moniteur 12 avril
- 7 constat d'huissier du 18 avril
- 8 certificat d'affichage
- 9 avis des personnes publiques associées
- 10 Affiche A2 Avis d'enquête
- 11 4 Exemplaires complets des journaux

# **1° PARTIE**

## **RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **CHAPITRES 1 à 3**

# **1**

## **CHAPITRE 1**

### **GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE**

#### **1.1 PREAMBULE**

La Ville de Saverne a engagé une procédure pour la 2° modification du PLU en vue d'apporter différents ajustements aux documents d'urbanisme avec les objectifs suivants :

*Nota : cette procédure ne nécessite plus de délibération du conseil municipal*

- Prendre en compte les évolutions réglementaires issues de la loi ALUR supprimant les dispositions relatives à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation des sols ;
- Faire évoluer le règlement de la zone UAn (secteur du château et du port) pour permettre la mise en place d'équipements nécessaires à l'accueil touristique ;
- Faire évoluer le règlement des zones UB et UC pour répondre aux objectifs de densification des tissus urbains fixés par les lois Grenelle et ALUR ;
- Adapter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone Ube pour prendre en compte les évolutions des projets sur le secteur concerné ;
- Faire évoluer le cadre réglementaire de la ZAC Fontaine Saubach pour prendre en compte les modifications de l'aménagement de la zone et notamment du dossier de réalisation de ZAC ;
- Prendre en compte le projet d'implantation d'un centre de dialyse à proximité immédiate de l'hôpital en intégrant l'emprise nécessaire à la zone UEh ;
- Permettre l'évolution du site du lycée Chappe ;
- Mettre le PLU en cohérence avec la DUP réglementant la protection des captages d'eau
- Prendre en compte le détachement d'une maison d'habitation de son lien à une activité pour permettre son évolution ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des projets réalisés ou abandonnés ;
- Transcrire les engagements de la ville en matière de préservation des réservoirs de biodiversité dans le cadre de la trame verte et bleue régionale ;
- Mettre le règlement de la petite partie de la ZAC du Martelberg en cohérence avec le règlement correspondant dans le PLU de Monswiller ;
- Adapter diverses dispositions du règlement et préciser les définitions du lexique.

A cet effet, par Arrêté n°33.2016 du 25 février 2016, le Maire de Saverne a prescrit la mise à l'enquête publique objet du présent rapport. ( PJ 1 )

Il n'y a pas eu de procédure antérieure à la présente enquête publique.

## **1.2 OBJET DE L'ENQUETE**

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de la modification du plan local d'urbanisme.

## **1.3 CADRE JURIDIQUE**

La présente enquête est régie par l'article L123-1 et suivant du code de l'environnement.

## **1.4 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PLAN**

Sans objet

## **1.5 COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier soumis à l'enquête, élaboré par le bureau d'études OTE ingénierie d'Illkirch, comporte les pièces suivantes (PJ2) :

- l'arrêté de mise à l'enquête
- une notice de présentation de la modification du PLU incluant les modifications apportées au rapport de présentation
- les orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- le règlement modifié du PLU
- le plan de zonage « localisation des planches », les planches 1 à 4
- la liste modifiée des emplacements réservés
- les avis des personnes publiques associées

L'arrêté préfectoral du 03 mars 2014 portant déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages d'eau potable est également mis à la disposition du public.

Un registre ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et clos par lui est mis à disposition du public.

# **2**

## **CHAPITRE 2**

### **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

## **2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision n° E16000038 du 08 février 2016 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG a désigné comme commissaire-enquêteur titulaire Monsieur Jacques MEHL, comme commissaire-enquêteur suppléant Monsieur Thierry TOURNIER.

## **2.1.2 MODALITES DE L'ENQUETE**

### **2.1.2.1 ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Le 02 mars 2016** s'est tenue la réunion de concertation prévue à l'article R123-9 du code de l'Environnement en présence de la personne responsable du projet à savoir :

- Madame Eliane KREMER, Adjointe au maire chargée de l'urbanisme
- Madame Annabelle LAHAYE Responsable du Service Urbanisme de la Ville

Les personnes présentes ont apporté toutes les explications utiles. Pour une bonne information du public et à la demande du commissaire-enquêteur, la notice de présentation du projet a été modifiée et complétée. Les modifications apportées au règlement ont aussi fait l'objet d'échanges et de mises au point.

Madame KREMER et Madame LAHAYE ont fait visiter au commissaire-enquêteur les sites objet d'une modification.

Ont été fixés, la durée de l'enquête, les lieux et heures de permanence du commissaire-enquêteur, les conditions de l'ouverture et de la clôture des registres. Ont été définis le contenu de l'arrêté et de l'avis au public ainsi que les modalités de publicité.

### **2.1.2.2 ELABORATION DE L'ARRÊTÉ**

Par arrêté n° 33 en date du 25 février 2016 le maire, en accord avec le commissaire-enquêteur, a arrêté les conditions de déroulement de l'enquête publique et fixé le siège de l'enquête en mairie de Saverne.

L'enquête est ouverte du mardi 12 avril à 9H00 au vendredi 13 mai inclus à 17H00, soit 32 jours. 4 permanences du commissaire-enquêteur sont prévues en mairie de Saverne.

## **2.1.3 CONCERTATION PREALABLE**

Le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

## **2.1.4 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC**

### **2.1.4.1 PUBLICITE REGLEMENTAIRE**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance de la population de la manière suivante :

- par parution dans 2 journaux
  - . les Dernières Nouvelles d'Alsace rubrique des annonces légales le 25 mars et le 13 avril 2016 (PJ 3 et 4)
  - . les Affiches légales du MONITEUR le 25mars et le 12 avril 2016 (PJ 5 et 6)
- affiche A2 fond jaune à l'emplacement réservé à cet effet sous le porche de la mairie, accessible de la voie publique tous les jours, de jour et de nuit.

#### 2.1.4.2 PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE

L'information est également donnée :

- sur les panneaux lumineux de la ville situés Place St Nicolas et Place de la Gare du 21 mars au 13 mai
- par publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la mairie à partir du 23 mars.
- affichage sur l'écran d'accueil de la mairie
- information dans le bulletin municipal n° 30 paru en mars
- affichage sur le terrain ( A2 fond jaune) : au port de plaisance, ZAC Saubach 3° tranche en face de l'école des Sources, quartier des Gravières à l'antenne de l'îlot du Moulin, Place des Dragons côté RD 1004, rue de Gottenhouse à l'angle avec la rue des Sources, îlot du Moulin, Lycée Chappe.

Un constat d'huissier a été dressé le 18 avril *PJ 7*

### 2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 2.2.1 INFORMATION DU PUBLIC

Le Commissaire Enquêteur a pu constater que:

- l'affiche réglementaire était en place, conformément aux prévisions (voir art 2.1.4.1) aux dates suivantes : le 12 avril à 8H30, le 21 avril à 14H00, le 29 avril à 14H00, le 13 mai à 14H00.
- le site internet et le panneau d'accueil en mairie sont renseignés.
- l'information est rappelée sur les panneaux lumineux Place St Nicolas et Place de la Gare.

Le maire a délivré une attestation d'affichage (*PJ8*) certifiant que l'affichage réglementaire a bien été effectué au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Le responsable du projet a mis à la disposition du public le dossier dont la composition figure à l'article 1.5.

#### 2.2.2 DEROULEMENT DES PERMANENCES

4 permanences ont été tenues aux dates et heures fixées par l'Arrêté, afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses remarques éventuelles.

Ces permanences ont eu lieu en mairie de SAVERNE aux dates suivantes :

|                                        |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| ___ mardi 12 avril de 9H00 à 12H15.    | Présence de 5 personnes |
| ___ jeudi 21 avril de 14H00 à 17H00.   | 1 personne              |
| ___ vendredi 29 avril de 14H00 à 17H00 | 6 personnes             |
| ___ vendredi 13 mai de 14H00 à 17H00   | 4 personnes             |

Ces horaires s'inscrivent dans les horaires habituels de réception du public en mairie.

Un registre *PJ 9* a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. 19 remarques y ont été portées, dont 1 hors permanence.

Ces permanences se sont passées sans incident.



### **2.2.3 DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE EN COURS D'ENQUETE**

Aucune demande de mémoire en réponse n'a été faite.

### **2.2.4 PROLONGATION DE L'ENQUETE**

L'enquête n'a pas été prolongée.

### **2.2.5 ORGANISATION D'UNE REUNION PUBLIQUE**

Aucune réunion publique n'a été organisée.

### **2.2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE – DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE**

Aucune demande de mémoire en réponse n'a été faite.

Le rapport de synthèse a été signé par les parties le 13 mai.

Le rapport et le dossier complet de l'enquête ont été remis contre récépissé au responsable du projet le 23 mai 2016.

Le rapport est adressé par le commissaire enquêteur au Tribunal Administratif.

## **3**

### **CHAPITRE 3**

## **ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, CONSULTATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PLAN**

### **3.1 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **Registres**

Un registre a été mis en place en mairie pour recevoir les remarques du public.

19 remarques ont été inscrites (1 à 18 + 3bis) par 17 personnes.

10 consultations ont fait l'objet de remarques qui ne concernent pas la modification du PLU.

Sur les 9 remarques concernant les sujets, objet de la modification, 7 sont de simples consultations du dossier. Les 2 autres émettent un avis défavorable à certaines dispositions réglementaires en zone UB et UC

#### **Courriers**

4 courriers ont été annexés respectivement aux remarques N° du registre 7,8,15,17.

Ils ne concernent pas des points, objet de la présente procédure, mais tous les 4 sollicitent des modifications de périmètre de zonage.

## Observations verbales

NEANT

Les 9 interventions relevant de la procédure sont à classer en observations, propositions ou contre-propositions

En effet, cette distinction découle de la lecture des articles L123-1 et R123-19 du code de l'environnement.

L123-1

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 lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

R123-19

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le classement des remarques est basé sur les définitions suivantes :

**L'observation** est la manifestation d'un avis sur le projet ou l'une de ses composantes, avis qui peut être positif, négatif ou indifférent.

Lorsqu'elles sont nombreuses et concordantes, les observations peuvent refléter l'opinion générale du public face au projet.

**La proposition** souvent individuelle mais parfois collective (associations ou groupes de riverains), vise à améliorer certains éléments du projet, notamment environnementaux, mais sans remettre en cause celui-ci.

**La contre-proposition**, en revanche, a pour objectif de proposer une solution alternative au projet ou une variante partielle, entraînant de ce fait une modification substantielle de celui-ci, voire une remise en cause.

Aucune des 9 remarques ne contient de proposition ou de contre-proposition.

7 remarques sont relatives à des consultations.

**Restent 2 observations négatives.**

### 3.2 ANALYSE SUR LE FOND DES OBSERVATIONS

Les 10 remarques hors champ de la modification concernent des avis opposés à certaines dispositions créées lors de l'approbation du PLU en 2011. La grande majorité des auteurs de ces remarques ont déjà sollicité la mairie par le passé ou déposé une intervention lors de la 1<sup>o</sup> modification du PLU en 2013, mais ne sont pas satisfaits des réponses qui leur ont été apportées, ou n'ont pas obtenu de réponse.

Aussi, et bien que les demandes soient hors sujet, je souhaite exprimer mon avis qui pourrait être utile lors de l'étude d'une nouvelle modification ou révision du PLU.

**1) N° 1 et 7 (repères du registre) de M. ZUBER Gérard 81 rue de Monswiller à Saverne, assisté par M. OBERLING Franck de l'agence immobilière IMBS à Strasbourg (hors périmètre)**

*Voir lettre avec photo et plan cadastral annexe 1, photo aérienne annexe 2, plan cadastral annexe 3*

M. ZUBER envisage de réaliser un projet immobilier sur une partie de sa propriété située au 81 rue de Monswiller. L'îlot dont la transformation est envisagée se compose de la parcelle Section 35 n° 265, d'une surface de 68,92 ares, située en zone UB (périmètre vert sur plan annexe 3), et d'une partie d'environ 15 ares de la parcelle n° 263 en zone Ab (jaune sur annexe 3). M. ZUBER demande l'intégration de la partie Ab dans la zone UB.

Le 21 avril M. ZUBER m'a remis une lettre avec plan et photos (annexe 7 au registre, annexe 1 du rapport).

**Avis du commissaire-enquêteur**

La demande de M. et Mme. ZUBER est motivée par :

- la présence d'un épais mur en pierres (grès rose et calcaire) d'une hauteur d'environ 2,30 à 2,50 m séparant l'îlot dont l'aménagement est envisagé du surplus de leur propriété située en zone Ab à l'ouest du terrain clôturé. Cet îlot est situé en partie en zone UB (68,92 a), en partie en zone Ab (environ 15 a)
- des raisons économiques. En effet, une surface aménagée plus importante permet de créer quelques lots supplémentaires et ainsi de réduire le coût des viabilités par lot.

Lors de ma visite sur place le 21 avril j'ai effectivement pu constater que l'îlot dont l'aménagement est envisagé est bien séparé du reste de la propriété ZUBER par un mur en pierres d'une hauteur d'environ 2,30 à 2,50m, à l'exception du tronçon CD repéré sur le plan annexe 3.

La limite parcellaire Est du terrain teinté en jaune sur le plan, en nature de pré-verger, est confondue avec la limite intercommunale avec Monswiller. Les terrains riverains situés à Monswiller sont classés en zone UA.

Physiquement, du fait de la présence de cet énorme mur, ce terrain est coupé de la zone agricole située à l'ouest et dans laquelle il est classé. Il représente une composante de l'îlot que les époux ZUBER désirent faire aménager en vue de la vente par lots.

Dans la mesure où le mur entourant le terrain jaune est conservé, son intégration dans la zone UB ne me paraît pas incohérente. Pour conserver l'unité de l'îlot, le mur situé sur les limites nord et Est du terrain UB serait aussi à conserver.

**2) N° 2 de M. CONSTANS Jean-Yves 10 rue des Jardins MARMOUTIER**

M. CONSTANS est propriétaire du 1° terrain nu rue de la Vieille Blanchisserie, côté rue de l'Orangerie.

Il s'est informé au sujet des évolutions de la réglementation des zones UB et UAn.

**3) N° 3 de M. ESCORIZA Luis rue des Rossignols, pour le compte de M. HAEFFELE Nicolas, 30 rue des Bonnes Gens.**

*Voir plan annexe 4*

M. ESCORIZA Luis, pour le compte de M. HAEFFELE Nicolas, 30 rue des Bonnes Gens SAVERNE. Demande l'intégration de la parcelle AU2 propriété de M. HAEFFELE, dans la zone UB. M. HAEFFELE est devenu propriétaire du terrain AU2 suite à un échange avec la ville (zone UB) pour réaliser un accès à la ZAC. UB échange contre AU2 non constructible à ce jour.

D'une part, M. HAEFFELE a procédé il y a une dizaine d'années à un échange de terrains avec la ville. Pour permettre la création d'un accès à la ZAC Fontaine Saubach, M. HAEFFELE a cédé à la ville le terrain teinté en rouge sur le plan annexe 4 et classé en zone UB. En contrepartie il est devenu propriétaire de la parcelle teintée en jaune et classée en zone AUz. Il souhaite depuis plusieurs années construire un garage sur la parcelle AUz. Le règlement AUz ne le permet pas. Aussi, renouvelle-t-il sa demande de modification de la limite des zones UB/AUz pour inclure la parcelle jaune dans la zone UB.

D'autre part, M. ESCORIZA a demandé des informations au sujet de la suppression de la zone du rucher de la ZAC Fontaine Saubach.

**Avis du commissaire-enquêteur**

Considérant l'intérêt majeur pour la ville d'avoir pu obtenir un accès à la ZAC au travers du terrain de M. HAEFFELE par une transaction amiable, il serait équitable que ce dernier puisse retrouver un terrain constructible. Ce sujet serait à traiter en relation avec la SAREST, aménageur de la ZAC.

**4) N° 4 Consultation du dossier par M. MERTZ Marc 104 rue des Aubépines**

M. MERTZ a essentiellement consulté le règlement des zones AU du secteur Bouc d'Or.

**5) N°5 Consultation du dossier par M. SCHALCK Jean-Pierre 53, rue de Dettwiller.**

M. SCHALCK s'est renseigné sur les règles de constructibilité applicables à son terrain situé en zone UB entre le 30 rue Joffre et la rue de Dettwiller. Il envisage de lotir son terrain.

**6) N° 6 Consultation du dossier par M. AKTAS Metin 51a rue des Sources**

M. AKTAS a consulté le règlement de la zone UC en vue de réaliser une construction en 2° zone.

**7) N° 7 Annexion de la lettre de M. et Mme. ZUBER sous n° 7 le 29 avril voir observation 1**

**8) N°8 et 16 Annexion de la lettre de M. et Mme Pierre LAVERGNE 3 rue Erckmann Chatrian (hors périmètre) Plan Annexe 6 et photos 7**

Mme. LAVERGNE m'a remis ce jour copie de la lettre datée du 22 avril 2013 par laquelle les époux demandent le classement en zone constructible, en l'occurrence UC, de leur terrain situé rue de la Garenne et cadastré Section 24 n° 323. M. et Mme. LAVERGNE renouvellent leur demande ce jour.

**Avis du commissaire-enquêteur**

EXTRAIT DU RAPPORT DE SYNTHÈSE RELATIF À LA **MODIFICATION DU PLU DE 2013.**

|    |                 |  |  |  |  |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Pierre LAVERGNE |  |  |  |  | X M. et Mme LAVERGNE demandent le classement de leur terrain situé rue du Haut-Barr Section 24 N° 323 en zone UC. Actuellement zone Na.                                     | Les modifications mises à l'enquête ne concernent pas cette zone. Sujet latent depuis plusieurs années. Il appartient au maire de décider d'une éventuelle suite à donner.                                                                                                                                                                                                                |
| 10 | WIDEMANN        |  |  |  |  | X M. WIDEMANN dépose une lettre lors de la permanence du 02 mai. Demande le classement de son terrain situé rue de la Mésange Sn 24 n°339 en zone UC. Actuellement zone Na. | Cette demande rejoint celle de M. LAVERGNE N°8. Les modifications mises à l'enquête ne concernent pas cette zone. Ces 2 personnes, fort mécontentes, ne comprennent pas les raisons de la modification de classement de Na en UC des seuls 2 terrains situés à l'angle de la rue E. Chatrian, à l'exclusion des leurs. Il appartient au maire de décider d'une éventuelle suite à donner. |

La non prise en compte de la demande de reclassement des terrains en question semble être motivée par le souhait de la ville de conserver une vue sur la ville depuis la rue du Haut Barr et la rue de la Garenne.

Après visite sur le site il apparaît effectivement que la vue sur Saverne et les contreforts des Vosges est remarquable depuis la partie haute du terrain classé Na ( photo1). Par contre, la vue depuis le même point vers les terrains concernés par la demande butte sur un rideau végétal profond duquel émergent quelques immeubles, l'ensemble étant situé à une altitude nettement plus élevée que les terrains Widemann-Lavergne.

A mon avis, du point de vue paysage, la présence de constructions sur ces 2 terrains, ne modifierait quasiment pas la perspective, d'autant que le terrain parcelle 162, constructible, est situé à peu près à la même altitude que la partie haute des 2 terrains voisins.

Le terrain Widemann est raccordable à tous les réseaux situés dans la rue de la Mésange. Le terrain Lavergne est desservi par la rue du Haut-Barr où existe le réseau d'eau potable, mais pas le réseau d'assainissement. Une solution pourrait être l'institution d'une servitude de passage du réseau sur le terrain appartenant à la commune et situé entre les propriétés Widemann et Lavergne, voire une cession si la ville n'en a pas l'usage.

**9) N°9 M. SCHNEIDER Pierre et Paul-André KLEIN habitant rue du Martelberg**

MM SCHNEIDER et KLEIN ont consulté le dossier au sujet de l'emplacement réservé A6 concernant la rue du Martelberg. M. SCHNEIDER envisage d'adresser un courrier au commissaire-enquêteur.

**Avis du commissaire-enquêteur**

Aucun courrier ne m'a été adressé.

**10) N° 10 M. BURKEL Joseph 2 rue Meck**

a consulté le dossier au sujet de la ZAC Fontaine Saubach pour le compte de Mme. BERTOUX 29 rue des Sources.

**11) N° 11 M. RITTER Jean-Paul, rue des Aubépines (hors périmètre)**

demande la modification du zonage AU4 situé derrière sa maison pour pouvoir conserver son potager et son abri de jardin.

Copie du registre **2013**

**PREMIERE JOURNÉE**

Le 09 avril 2013 de 9<sup>h</sup> heures 00 à 12 heures 00

Observations de M

M. et Mme ROLL + M. et Mme RITTER  
Concernent la zone AU4  
Nous des craintes quant aux limites de la zone d'implantation  
regardant nos terrains à l'arrière de nos maisons  
et limitant les conditions d'exploitation.  
D'autre part sur ces terrains se trouvent des abris  
de jardins avec permis ?  
Autre point, les vibrations des passages de trains  
aujourd'hui déjà seraient amplifiées par de futurs  
travaux d'aménagement, des craintes sont nombreuses

ROLL  
96 rue des Aubépines  
67700 SAVERNE

RITTER  
98, rue des Aubépines  
67700 SAVERNE

### **Avis du commissaire-enquêteur registre 2013**

*La modification envisagée du PLU impacte la zone AU4 uniquement par la modification de l'augmentation de la densité passant de 25 à 30 maisons par hectare. M. et Mme ROLL et M. RITTER n'ont pas émis d'observations négatives à ce sujet. Leur préoccupation est le tracé de la zone AU4 au droit de leurs propriétés respectives, délimitation créée lors de l'élaboration du PLU en 2010/2011 à l'occasion de laquelle les requérants n'ont pas eu l'occasion d'émettre leurs observations. M. et Mme. ROLL mettent en cause la limite de la zone AU4 située à 10m de la façade arrière de leur maison, alors que cette limite de zone est tracée à 20 m de la façade de la maison de M. RITTER. Pourquoi un tel décrochement ? M. et Mme. ROLL font état de difficultés d'exploitation de leur maison dans l'hypothèse où ils devaient perdre le terrain inclus dans la zone AU4 selon le tracé actuel. Ils perdraient également leur abri de jardin. Les requérants craignent que la réalisation des travaux d'aménagement de cette zone en forte pente amplifieraient les vibrations dues aux trains déjà ressenties aujourd'hui. Ces observations sont hors champ de la présente procédure. Il appartient à M. le Maire de juger de la suite à donner »*

### **Avis du commissaire-enquêteur 2016**

Aucune réponse n'a été adressée aux demandeurs depuis 2013.  
Le maire jugera de l'opportunité de répondre à cette demande.

#### **12) M. HEUSCH, rue des Lilas,**

A consulté le règlement de la zone UC

#### **13) Observation N° 13 du registre M. KILFIGER Frédéric, 57 rue de Monswiller** *Photo annexe 8*



KILFIGER Frédéric, parcelle 144  
57 rue de Dinswiller

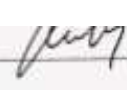
Mon projet : rénovation et agrandissement du garage existant, en supprimant l'accès direct de la rue et en créant un accès latéral + création de places de stationnement sur mon terrain.

Cf. mail de M. TRUPPF, architecte, à Mme LAHAYE le 15/12/2015

Réponse de Mme LAHAYE le 22.12.2015 (mail) : le projet n'est pas réalisable avec PLU actuel, mais le sera avec nouveau PLU.

Or ce nouveau PLU ne le permet pas.

Mon projet allant dans le bon sens (stationnement des véhicules sur ma propriété et non plus sur le trottoir...)

Commissaire-Enquêteur 

~~et~~ tout en gardant l'esthétique actuelle du mur en pierres de taille, je vous demande de bien vouloir autoriser ces modifications.

29 Avril 2016 



### Avis du commissaire-enquêteur

Le principe du projet de M. KILFIGER est décrit sur la photo annexe 8. L'extension du garage sur l'alignement (périmètre rouge annexe 8) n'est pas autorisé par l'article 6 modifié. Seuls les carports et les locaux d'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères sont autorisés entre l'alignement des voies et le recul de 5m.

La demande de M. KILFIGER est motivée par les difficultés de stationnement dans la rue très circulée. Malgré l'interdiction de stationner sur la voirie, et à défaut de solutions autorisées, de nombreux véhicules sont garés en infraction. Suite à plusieurs avertissements de la police pour stationnement interdit, M. KILFIGER a élaboré un projet qui lui permettrait de se garer facilement sur sa propriété et d'accéder à son garage par la cour en toute sécurité. Son projet améliorerait aussi l'esthétique de sa façade sur rue par la suppression de la porte du garage.



Certes, la ville ne souhaite plus autoriser de constructions entre 0 et 5m de l'alignement, à l'exception des carports et abris de conteneurs.

A mon avis, du point de vue esthétique le projet de M. KILFIGER est moins impactant qu'un carport ou abri de conteneurs implanté en bordure de rue.

Il serait vraiment dommage de ne pas pouvoir réaliser ce projet qui améliore la sécurité sur la rue. Il existe certainement d'autres situation de ce type.

Aussi, je suis favorable à une modification de la règle envisagée pour permettre la réalisation de ce type de projets.

Règle prévue dans le PLU modifié :

***Implantation des constructions annexes***

Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'implantation de carports ou de locaux ou abris d'entreposage des conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres.

Cette règle pourrait être complétée, par exemple, par le texte suivant :

« Pour les locaux annexes enterrés en totalité en sous-sol ou enterrés partiellement dans un **terrain naturel** en surplomb de la voie publique sont autorisés les modifications ou agrandissements dans la limite de 100% (ou autre valeur) de la SP du local ou partie de local existant dans la zone de recul de 0 à 5m s. Les surélévations sont interdites (ou limitées à x m) . La hauteur de l'agrandissement ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant (ou limitée à x m au-dessus du bâtiment existant).

Par « enterré partiellement » il faut entendre toute construction dont la surface des murs en contact avec le terrain naturel est supérieure à 50 % (ou autre valeur) de la surface totale des murs extérieurs ouvertures non déduites.

Cette modification de la règle me semble pouvoir être utile pour résoudre plus sereinement des problèmes particuliers que le recours à l'article L153-2 du code de l'urbanisme relatif aux adaptations mineures.

**14) Observation N° 14 du registre** Mme. HENRY-ROANT 76 rue du Haut- Barr

14

Sylvie Henry Roant 76 r Henri Barr  
03 83 91 23 12 Sylvie.henry@box.fr

Article 10 UB - au sujet de la notice de présentation  
il me semble "stupide" d'autoriser la reconstruction  
à l'identique d'un bâtiment non conforme  
au PLU. En particulier s'il ne respecte pas  
l'alignement. (p. 40)

Seules les constructions qui pourraient être autorisées sont :  
le monument historique ... et encore !

Ces bâtiments qui empiètent sur le trottoir  
gênent la circulation des piétons, chariots  
(poussoirs, valises, caddies...).

En zone UC, si un rapport à la voirie est nécessaire  
le trottoir doit faire 1,20m minimum  
en particulier au niveau de la bande aménageable  
face au "Ecrin".

En effet il faut que les propriétaires puissent gérer  
confortablement leurs véhicules eux-mêmes.

### Avis du commissaire-enquêteur

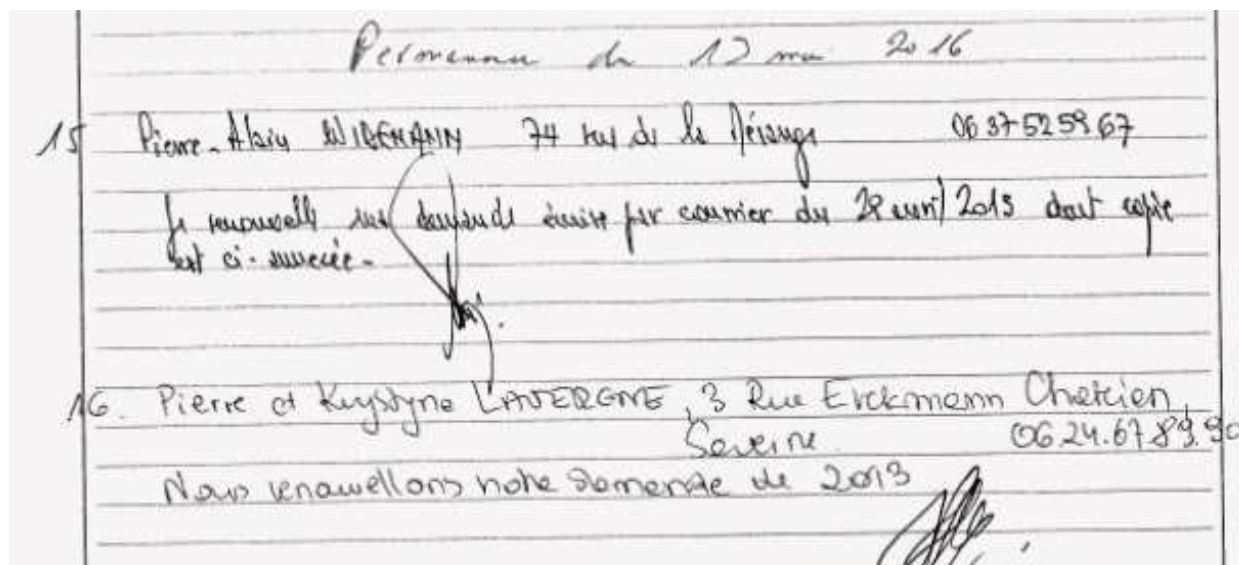
L'article 10 UB interdit effectivement les reconstructions non conformes au règlement.

L'observation de Mme HENRY-ROANT concerne les conditions de circulation sur les trottoirs et le stationnement des véhicules sur les circulations piétonnes encombrées par des obstacles autres que des bâtiments. En effet, un bâtiment ne peut pas être implanté sur la voirie. Il existe des zones où les trottoirs ne sont pas larges. Cette situation ne provient pas de l'implantation de bâtiments sur le trottoir, mais est la conséquence de l'histoire de la construction du centre-ville et des quartiers anciens. Aujourd'hui, l'espace disponible entre les rangées de maisons doit être partagé harmonieusement entre les différents usages.

Ce sujet relève de la gestion de la voirie et non de l'urbanisme.

15 N° 15 du registre M. Pierre-Alain WIDEMANN rue de la Mésange (hors périmètre)

16 N° 16 du registre M. Pierre et Mme. Krystyna LAVERGNE rue Erckmann-Chatrian



#### Avis du commissaire - enquêteur

Voir N° 8

17 N° 17 du registre M. Maxime SIEGEL 52 rue du Maréchal Foch (hors périmètre)

Le terrain de M. SIEGEL est situé en zone UC, à l'exception d'une bande de 10 m longeant la limite parcellaire sud. Cette bande est intégrée à la zone voisine 2AU dont elle est prévue comme un des accès. M. SIEGEL demande la suppression du zonage AU pour cette bande. Il fait remarquer qu'il est « la seule personne à avoir un droit de passage sur son terrain bâti » et qu'il existe de nombreuses autres possibilités de passage sur des terrains non bâtis à Saverne et Ottersthal. Il évoque aussi la dévalorisation de sa propriété si cette nouvelle rue de 10m de large était réalisée.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Selon le tracé du plan de zonage du PLU, la limite de la future rue d'accès à la zone 2AU passerait effectivement à environ 2 à 3m de la façade qui comporte l'entrée des garages situés en sous-sol. Une telle situation créerait des difficultés d'accès aux garages et entraînerait inévitablement une dévalorisation importante de sa propriété.

Certes, le tracé sur le plan de zonage n'implique pas que la future rue sera réalisée à cet endroit ou aura une telle largeur. Mais le propriétaire est dans l'incertitude d'un aménagement devant sa porte.

L'aménagement de la zone 2AU me paraît très lointain. La définition de l'emplacement et du dimensionnement des voies ne se ferait que lors de l'étude de faisabilité. La période d'incertitude semble être longue pour le propriétaire.

Une solution pour moins pénaliser M. SIEGEL et qui pourrait être étudiée lors d'une prochaine révision serait la création de cet accès à cheval sur les 2 propriétés voisines.

**18 N° 18 du registre Mme. HAUBER lieudit Kreutzfeld (hors périmètre)**

Mme. HAUBER s'est renseignée sur les possibilités de construire une maison d'habitation dans la zone Nc, zone naturelle qui correspond à des secteurs d'habitat et d'activités dispersés, non raccordés aux réseaux d'assainissement et qui n'ont pas vocation à se développer.

Dans cette zone, seul est admise l'extension des constructions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

**Avis du commissaire enquêteur**

La limitation de la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles ne me semble pas permettre une modification du règlement en faveur de la demande de Mme HAUBER. Dans le contexte du projet urbain de Saverne la transformation de la zone Nc en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) serait très difficile à justifier.

---

Fait à BOUXWILLER, le 20 mai 2016

Le Commissaire Enquêteur

Jacques MEHL

## 2° PARTIE

# 4

### CHAPITRE 4

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

#### 4.1 RAPPEL DU PROJET

La ville de Saverne a engagé une procédure de modification du PLU avec les objectifs suivants :

- Prendre en compte les évolutions réglementaires issues de la loi ALUR supprimant les dispositions relatives à la superficie minimale des terrains et du coefficient d'occupation des sols
- Faire évoluer le règlement de la zone UAn (secteur du château et du port) pour permettre la mise en place d'équipements nécessaires à l'accueil touristique
- Faire évoluer le règlement des zones UB et UC pour répondre aux objectifs de densification des tissus urbains fixés par les lois Grenelle et ALUR
- Adapter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone UBe pour prendre en compte les évolutions des projets sur le secteur concerné
- Faire évoluer le cadre réglementaire de la ZAC Fontaine Saubach pour prendre en compte les modifications de l'aménagement de la zone et notamment du dossier de réalisation de ZAC
- Prendre en compte le projet d'implantation d'un centre de dialyse à proximité immédiate de l'hôpital en intégrant l'emprise nécessaire à la zone UEh
- Permettre l'évolution du site du lycée Chappe
- Mettre le PLU en cohérence avec la DUP réglementant la protection des captages d'eau
- Prendre en compte le détachement d'une maison d'habitation de son lien à une activité pour permettre son évolution
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des projets réalisés ou abandonnés
- Transcrire les engagements de la ville en matière de préservation des réservoirs de biodiversité dans le cadre de la trame verte et bleue régionale
- Mettre le règlement de la petite partie de la ZAC du Martelberg en cohérence avec le règlement correspondant dans le PLU de Monswiller
- Adapter diverses dispositions du règlement et préciser les définitions du lexique

A cet effet, par Arrêté n°33.2016 du 25 février 2016 le Maire de Saverne a prescrit la mise à l'enquête publique objet du présent rapport. (*PJ 1 au dossier*)

La présente enquête, régie par l'article L123-1 et suivants du code de l'environnement, s'est tenue du mardi 12 avril au vendredi 13 mai inclus, soit 32 jours. Le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences en mairie de Saverne.

## **4.2 INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC**

La présente enquête publique a fait l'objet d'une large publicité préalablement à la date d'ouverture mais également durant toute sa période. Outre les annonces légales parues dans les journaux régionaux et l'affichage réglementaire de l'arrêté, la population a été informée du projet et de la tenue d'une enquête par

- affichage sur les panneaux lumineux de la ville situés Place St Nicolas et Place de la Gare
- affichage sur l'écran d'accueil de la mairie
- publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la mairie à partir du 23 mars
- information dans le bulletin municipal n° 30
- affichage sur le terrain ( A2 fond jaune) : au port de plaisance, ZAC Saubach 3° tranche en face de l'école des Sources, quartier des Gravières à l'antenne de l'îlot du Moulin, Place des Dragons côté RD 1004, rue de Gottenhouse à l'angle avec la rue des Sources, îlot du Moulin, Lycée Chappe.

### **Conclusions partielles**

**Pour une ville de 12 000 habitants, et malgré une publicité généreuse, la participation du public a été faible, d'autant que la modification du règlement des zones UB et UC concerne de très nombreux citoyens.**

**19 remarques ont été inscrites par 17 personnes.**

**10 consultations ont fait l'objet de remarques qui ne concernent pas la présente modification du PLU, mais des demandes de modifications de zonage. Certaines demandes sont latentes depuis l'approbation du PLU en 2011 et déjà exprimées lors de la 1° modification en 2013. Ces demandes concernent des petites modifications de limites de zones souvent justifiées. Les personnes concernées sont en attente d'une réponse de la Ville.**

## **4.3 LE DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier présenté n'a fait l'objet d'aucune critique de la part du public.

## **4.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les personnes publiques associées suivantes ont répondu à la consultation faite par la Ville :

### **- Direction Départementale des Territoires, Service Aménagement Durable des Territoires**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions suivantes :

- Les constructions autorisées dans le secteur UAn doivent être réglementées.
- Dans la zone Np, constituant le périmètre de protection du captage d'eau du Schlettenbach, la création d'un secteur Np1 constructible d'une surface de 3,8 ha ne répond pas, du fait de son ampleur, à la procédure Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL). Cette procédure est réservée pour des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Le secteur Np1 devrait se limiter aux terrains déjà bâtis. L'ouverture à l'urbanisation du secteur envisagé par la commune devrait se faire selon la procédure adaptée.

- **Direction Départementale des Territoires, Service Agriculture**

Avis favorable sous réserve que la taille de la zone Np1 soit réduite de manière à préserver au minimum la totalité de la partie boisée.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut pas se faire selon la procédure de la modification.

- **Commune de MONSWILLER** pas d'observations

- **Commune de WALDOLWILSHEIM** pas d'observations

- **Commune de DANNE ET QUATRE VENTS** pas d'observations

- **CCI du Bas/Rhin** pas d'observations

- **SCOT région de Saverne** pas d'observations

## **4.5 APPRÉCIATION DU PROJET**

### **4.5.1 Faire évoluer le règlement de la zone UAn (secteur du château et du port) pour permettre la mise en place d'équipements nécessaires à l'accueil touristique ;**

*Voir photos annexe 15*

**Au sein du secteur UA qui correspond au centre historique de Saverne, le PLU a délimité un sous-secteur UAn, correspondant au parc et à la perspective du château, et qui est inconstructible à l'exception de l'aménagement d'espaces de stationnement et des constructions et installations nécessaires à l'entretien du château. Ce sous-secteur, soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, englobe également le port de plaisance de Saverne. Afin d'améliorer l'accueil touristique des plaisanciers, la ville souhaite notamment construire dans ce secteur de nouveaux équipements sanitaires.**

Le règlement actuel du secteur UAn ne permettant pas la réalisation de ce type d'équipement, la ville souhaite le faire évoluer pour admettre les constructions et installations nécessaires aux activités portuaires et touristiques.

Le règlement envisagé est le suivant :

#### **Dans le secteur UAn sont autorisées**

- Les surfaces de stationnements collectifs à condition de rester à l'air libre
- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation et l'entretien du château
- Nouveau : **Les constructions et installations à condition d'être liées aux activités portuaires ou touristiques.**

La DDT service Aménagement du Territoire demande que les constructions autorisées dans le secteur UAn soient réglementées.

Le canal de la Marne au Rhin et ses ports attirent de plus en plus de visiteurs. Le site internet du loueur de bateaux Navig France vante les charmes du tronçon alsacien-mosellan du canal, notamment le plan incliné de Saint-Louis, le pays des étangs, les châteaux de Lutzelbourg, de l'Ochsentein et du Greifenstein, la vallée de la Zorn et des éclusiers, les cristalleries. Le parcours à la traversée de Saverne, notamment la vue sur le château, est qualifié de somptueux.

Selon les loueurs, il existe un énorme potentiel de développement des activités liées au canal mais il faut créer les infrastructures adaptées. A cet effet, Navig France vient d'acheter un hangar de 700 m<sup>2</sup> sur un terrain de 40 ares jouxtant le canal et situé rue de la Vieille Blanchisserie. La ville a préempté un terrain de 14 ares situé dans la même rue, à proximité immédiate du port de plaisance.

Ces 2 terrains, situés en zone UB, permettront la création des infrastructures, notamment techniques, nécessaires à dynamiser l'activité. Toutefois, la création d'infrastructures à proximité immédiate du port n'est pas autorisée par l'actuel règlement du secteur UAn (château et port).

Il est évident, que pour répondre à la demande des visiteurs et usagers du canal, de petits équipements sont nécessaires au bord du port, par exemple des locaux sanitaires, accueil des visiteurs, abri pour randonneurs et cyclistes, petite restauration...

L'autorisation de telles constructions est nécessaire pour répondre à un besoin certain et participer ainsi à la dynamisation de l'activité.

La DDT n'est pas opposée à cette modification du règlement, mais demande que les constructions autorisées dans le secteur UAn soient réglementées.

La partie nord-ouest du port est située dans le prolongement du parc du château et en face du parking du champ de foire. Dans cette partie il est effectivement judicieux de limiter les constructions au strict besoin d'implantation à cet emplacement. Une réglementation spécifique, plus restrictive que celle de la zone UA me semble utile. Il faudrait limiter les volumes et surtout la hauteur des constructions autorisées.

Par contre, la partie sud-est du port est bordée par le front bâti de la rue de l'Orangerie. La présence de constructions ou installations nécessaires à l'activité portuaire ne modifierait pas le champ de visibilité qui est, déjà aujourd'hui, limité de façon définitive par le bâti existant.

Réglementer ce secteur de façon spécifique et plus restrictive que la zone UA me semble inutile, voire inadapté.

En effet, l'évolution des activités et des besoins des opérateurs qui interviennent et interviendront sur le port n'est pas connue. Des demandes de création d'infrastructures pourraient être bloquées.

Des limites sont posées :

- par l'usage des constructions et installations qui ne seront autorisées que si elles sont liées aux activités portuaires ou touristiques.
- la réglementation UA
- la faible largeur du terrain qui ne permettra pas l'implantation de bâtiments imposants
- l'obtention de l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France

## **Conclusion partielle**

**La modification du règlement du secteur UAn telle que prévue dans le dossier et éventuellement complétée par mes propositions répond aux objectifs de la ville tout en garantissant la qualité architecturale du site et en tenant compte de l'avis de la DDT.**

**Le commissaire enquêteur recommande à la ville de réglementer les constructions autorisées dans la perspective du parc du château et du champ de foire**



#### **4.5.2 Faire évoluer le règlement des zones UB et UC pour répondre aux objectifs de densification des tissus urbains fixés par les lois Grenelle et ALUR**

Les dispositions actuelles des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), et 10 (hauteur des constructions) sont très restrictives, notamment en ce qui concerne les constructions en 2° ligne par rapport aux voies.

Afin de prendre en compte les objectifs de densification assignés par la loi ALUR, une évolution des règles d'implantation est proposée avec une distinction entre le front de rue (25 premiers mètres du domaine public) et des fonds de parcelles. Ainsi la possibilité de s'implanter sur limite séparative le long des voies est restaurée (à l'instar de nombreuses implantations actuelles dans les quartiers résidentiels les plus anciens). En revanche, au-delà de 25 mètres par rapport au domaine public, des dispositions visent à limiter l'impact de la densification sur les propriétés voisines :

- Encadrement de l'implantation et de la hauteur des constructions à l'intérieur d'un gabarit
- Limitation de la hauteur des constructions.

De plus, afin d'éviter les effets de barre qui pourraient nuire à la qualité urbaine actuelle, la longueur maximale des constructions est limitée à 30m.

Les dispositions prévues permettent effectivement une densification conforme aux objectifs fixés par la loi ALUR.

Dans une profondeur par rapport à l'alignement entre 5 et 25 m les dispositions envisagées autorisent les constructions sur limites.

L'application de cette règle sur plusieurs propriétés voisines entraînerait la destruction de la trame urbaine aérée notamment dans les quartiers anciens. Quelle image donnerait une rue où les espaces entre les maisons seraient comblés, par exemple, par des constructions annexes. Les exemples figurant sur les photos annexes 14 a -14d de la rue Libermann sont édifiants. On peut aisément imaginer la situation si le 2° voisin construisait aussi son garage sur limite, accolé au garage du 1°.

Certes, la règle autorisant la construction sur limite permet de densifier les quartiers neufs, agrandir des maisons existantes. Une architecture de qualité permet de créer ou conserver un quartier harmonieux. Par contre, j'estime que le « collage » de bâtiments annexes comme montré sur les photos de la rue Libermann, dénature totalement les quartiers existants qui n'ont pas été conçus pour recevoir ce type d'ajouts.

#### **Conclusion partielle**

##### **Le commissaire enquêteur recommande à la ville de**

- **conserver la règle qui autorise la construction sur limites latérales, mais à l'exception des constructions annexes implantées à l'avant des constructions existantes ou accolées en partie ou en totalité à celles -ci.**
- **d'autoriser les constructions annexes à l'arrière des constructions existantes avec respect d'une distance minimale de 3 à 4m par rapport à la construction principale.**

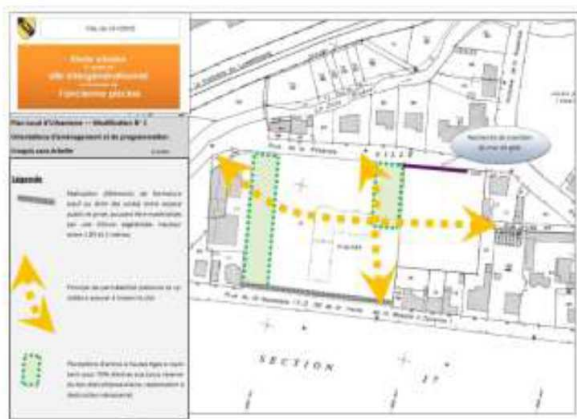
- autoriser les modifications des bâtiments annexes totalement ou partiellement enterrés comme proposé au § 3.2 N° 13 de la 1° partie

#### 4.5.3 Adapter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone UBe pour prendre en compte les évolutions des projets sur le secteur concerné

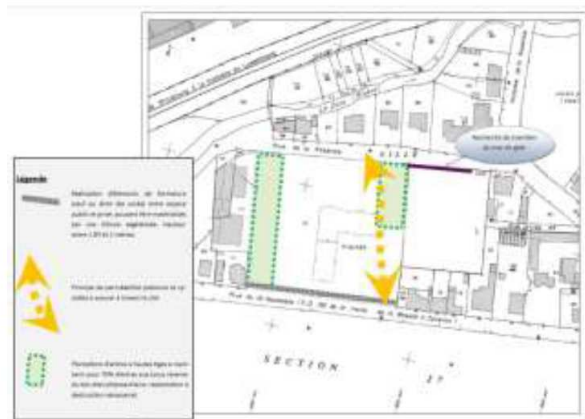
L'aménagement du site de l'ancienne piscine est en cours de réalisation.

L'implantation de la maison de l'enfance est réalisée et la construction de l'EPHAD doit démarrer prochainement. Les contraintes d'exploitation des différents établissements programmés sur le site ont conduit à abandonner l'aménagement d'une perméabilité piétonne et cyclable entre la rue privée et la rue de la roseraie. Cet abandon est transcrit dans les OAP.

OAP du PLU après modification n°1



OAP du PLU après modification n°2



Le promoteur de l'EPHAD ne souhaite pas conserver le cheminement piéton et cyclable entre « la rue privée » ( la rue appartient en fait à la Ville) et son établissement. Pour des raisons de sécurité, l'EPHAD envisage de clore totalement son site, ce qui entraîne la suppression du cheminement transversal envisagé initialement.

Lors de l'enquête publique de 2013 concernant la 1° modification du PLU, j'avais apprécié favorablement ce cheminement. En effet, l'accès le plus court vers la partie basse de la ville et la gare est celui qui emprunte cette liaison interne et la « rue privée ». Cette perméabilité permet aussi une mixité élargie à l'ensemble du site. Enfin, en 2013 était aussi apparu un éventuel besoin de mutualisation des parkings certains jours particuliers.

*« Le nombre de places de stationnement exigées par le PLU semble adapté aux besoins réels des futures utilisations du site. Toutefois, lors d'événements particuliers, tels que fêtes des mères et des pères, Noël, Pâques, le nombre des visiteurs sera bien plus important qu'en temps normal. La capacité de stationnement offerte sur les terrains de l'EPHAD et de la résidence seniors risque de ne pas répondre à la totalité des besoins en ces jours particuliers.*

*La mutualisation du parking de la maison de l'enfance lors des jours de pointe pourrait éviter le stationnement dans la rue de la Roseraie. »*

### **Conclusion partielle**

**L'utilité de la conservation de cette perméabilité est-ouest sur le site de l'ex piscine me semble avérée.**

**Sa suppression pure et simple pour répondre favorablement à la demande du promoteur n'est pas, à mon avis, la meilleure solution.**

**Le promoteur craint que certains occupants qui quittent le site par une voie ouverte à tous s'exposent à des dangers et risquent de s'égarer. La sécurisation des bâtiments me paraît plus facile à réaliser que celle des espaces extérieurs. D'ailleurs, je connais 3 EPHAD dont les espaces extérieurs ne sont pas clôturés.**

**Même si le site de l'EPHAD était clôturé en totalité, un portillon dans la clôture Est permettrait aux résidents autorisés (gestion du portillon par carte) d'emprunter le chemin le plus court et le plus agréable pour se rendre vers les espaces voisins et dans la partie basse de la ville.**

**Je suis d'avis de conserver la possibilité de ce cheminement est-ouest, même s'il n'est pas réalisé tout de suite. En cas de besoin ultérieur la réalisation serait encore possible.**

**Aussi, le commissaire enquêteur recommande de conserver les OAP en l'état.**

Complément suite à la lecture de l'article des DNA du 21 mai intitulé « *SAVERNE Nouvel EPHAD dans le quartier de la roseraie. La fleur de l'âge* »

Extrait de l'article

*« Il (le maire) voit en outre du sens à cet endroit insistant sur le côté intergénérationnel induit par sa proximité avec la Maison de l'Enfance... »*

*« Dans le cadre d'un établissement ouvert vers l'extérieur, le restaurant où sont préparés des plats frais et cuisinés sur place, pourrait être accessible à toute la population dès le début de 2018, dans l'objectif de faire se côtoyer des populations qui ne se côtoient jamais... »*

### **Conclusion complémentaire**

**Il est confirmé que l'EPHAD doit être un établissement ouvert vers l'extérieur, non seulement aux bâtiments situés à proximité sur le terrain de l'ex piscine, mais aussi vers la ville.**

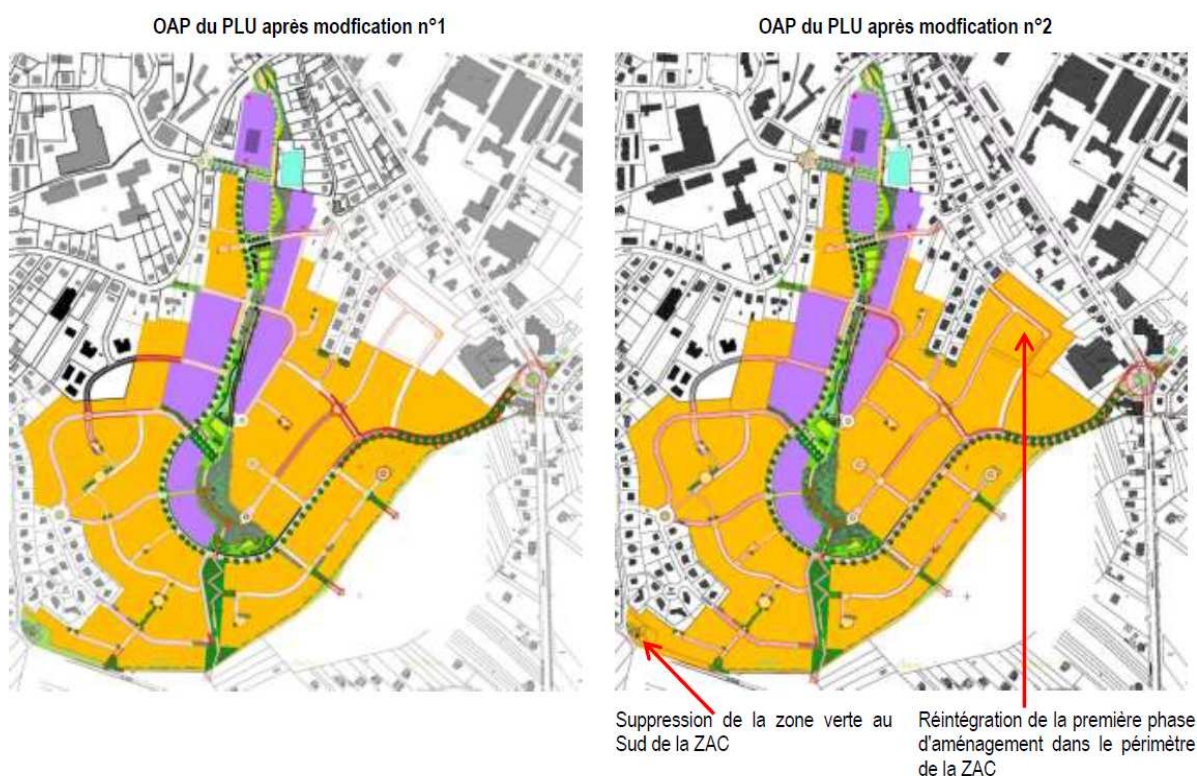
**Réaliser cette ouverture en érigeant des clôtures étanches, des barrières sur les cheminements naturels et en imposant de détours à ceux vers qui le bâtiment doit être ouvert, n'est pas la meilleure solution pour réaliser l'objectif annoncé.**

**Je suis conforté dans ma recommandation visant à conserver le cheminement initial.**

#### 4.5.4 Faire évoluer le cadre réglementaire de la ZAC Fontaine Saubach pour prendre en compte les modifications de l'aménagement de la zone et notamment du dossier de réalisation de ZAC

L'aménagement de la ZAC Fontaine Saubach est en cours et les premières opérations ont été réalisées. Pour répondre plus adéquatement aux demandes actuelles, l'aménageur envisage de diviser une partie des terrains pour en faire des lots de 3 à 4 ares. Pour permettre une meilleure constructibilité de ces petites parcelles, la ville a souhaité, sur proposition de l'aménageur, faire évoluer les dispositions réglementaires applicables, en particulier quant à l'implantation des constructions le long du boulevard et plus généralement des annexes.

Les OAP sont modifiées pour rectifier une erreur matérielle intervenue dans le cadre de la modification n°1 à savoir la suppression d'une trame sur la partie Est de la ZAC. Enfin en partie Sud de la ZAC, les terrains constituant la bande verte qui était réservé à l'implantation d'un rucher école en limite du ban communal d'Otterswiller ont fait l'objet de cessions foncières suite à l'abandon du projet. Afin de mettre en cohérence la gestion foncière avec le schéma d'aménagement, les terrains concernés sont intégrés au secteur dédié à l'habitat; pour mémoire, le maintien d'une zone verte reste prescrit par l'intermédiaire du règlement qui prévoit un recul des constructions de 8 mètres par rapport à la limite intercommunale avec Otterswiller.



## **Conclusion partielle**

**La modification de l'article AUZ 6, implantation des constructions par rapport aux voies, ne fait l'objet d'aucune remarque du public ni de ma part.**

**La transformation du terrain du rucher école en terrains à bâtir est accompagnée du maintien d'une zone verte de 8m par rapport à la limite intercommunale avec Otterswiller. Selon l'article 4.6 p 21 de la notice de présentation le maintien de cette zone verte est prescrite par l'intermédiaire du règlement art 7 AUZ qui prévoit un recul des constructions de 8 mètres. Mais il n'existe pas de prescriptions imposant la végétalisation de cette bande. Elle pourrait être aménagée en stationnement avec pour seule obligation de planter un arbre-tige pour 4 places et au moins 1 arbre tige par tranche de 2 ares d'espace libre. Vu la surface des terrains, ces prescriptions ne répondent pas à la notion de maintien d'une zone verte.**

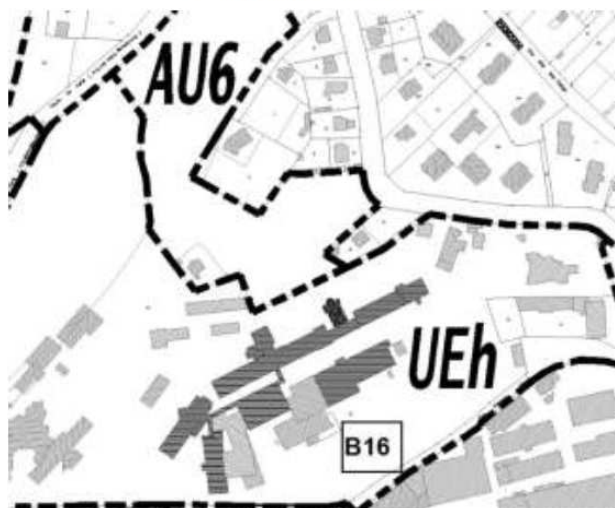
**Si la volonté de la ville est de conserver une vraie zone verte, il me semble que le règlement devrait être complété.**

### **4.5.5 Prendre en compte le projet d'implantation d'un centre de dialyse à proximité immédiate de l'hôpital en intégrant l'emprise nécessaire à la zone UEh**

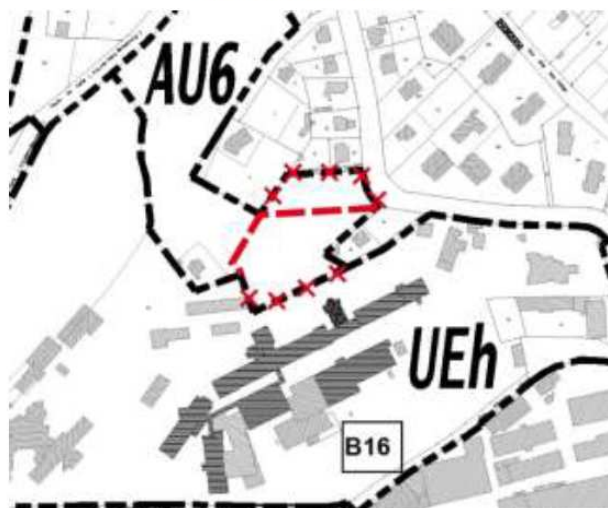
Un projet de développement des équipements hospitaliers avec l'implantation d'un centre de dialyse est envisagé directement au Nord de l'emprise actuelle de l'hôpital. Ces équipements seront desservis par une voie à partir de l'accès à l'hôpital qui permettra également de desservir les terrains résiduels au Nord de cette voie. Les terrains concernés sont aujourd'hui intégrés à une zone AU qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, un reclassement de l'emprise concernée par le projet en zone UEh (zone d'équipements publics hospitaliers) est réalisé. Pour prendre en compte la desserte du projet et de la zone AU6 les terrains au Nord de la voie sont intégrés à la zone UC. Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU6 sont modifiées en conséquence.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2





OAP du PLU après modification n°1



OAP du PLU après modification n°2



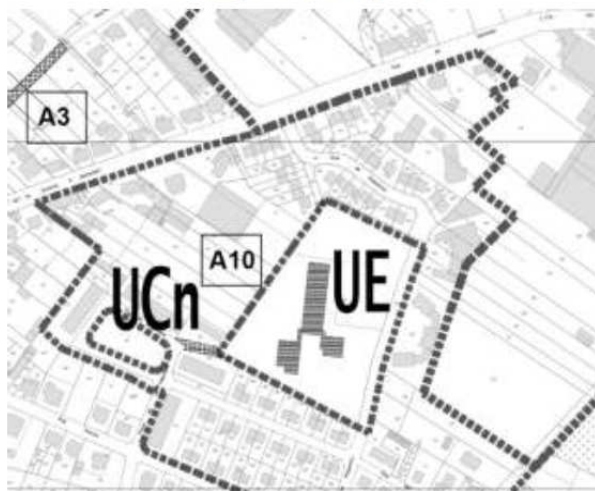
### Conclusion partielle

**Le terrain AU6 appartenant à l'hôpital, la modification envisagée ne fait l'objet d'aucune remarque de ma part. Aucune remarque à ce sujet n'a été formulée.**

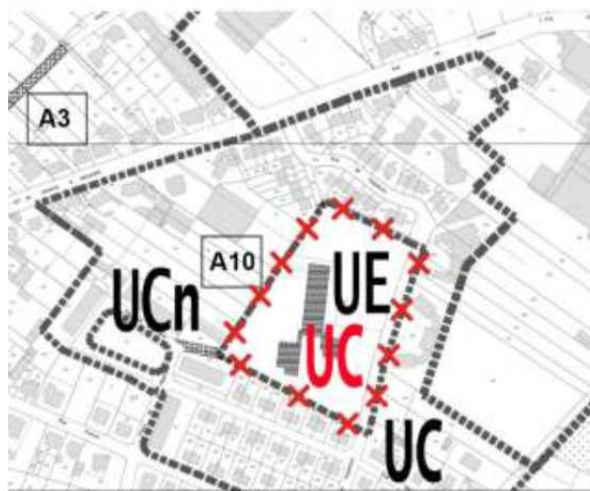
### 4.5.6 Permettre l'évolution du site du lycée Chappe

La fermeture de lycée Claude Chappe, suite à son intégration au lycée Leclerc et l'acquisition du foncier par la ville, doit lui permettre de développer un projet d'aménagement urbain sur le site. Afin de permettre cet aménagement et ne pas réserver le site à un équipement public dont la ville est largement dotée, les terrains correspondants sont reclassés en zone UC.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2



### Conclusion partielle

**Le terrain du Lycée Chappe forme une enclave UE dans une zone UC.**

**La modification envisagée ne fait l'objet d'aucune remarque de ma part. Aucune remarque à ce sujet n'a été formulée.**

#### 4.5.7 Mettre le PLU en cohérence avec la DUP réglementant la protection des captages d'eau potable.

L'arrêté préfectoral du 3 mars 2014 a créé dans le secteur de la rue Edmond About et de la rue du Schlettenbach, entre l'hôpital et l'usine KUHN, une zone dite « zone B » incluse dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Schlettenbach. *Voir plan annexe 9*

Cette zone comprend :

- sur la rue About, la maison Saint-Paul, un bâtiment de formation appartenant à l'hôpital avec un parking d'une capacité d'environ 30 places, une maison d'habitation
- sur la rue du Schlettenbach, le vallon du ruisseau de même nom, 7 maisons individuelles, un parking d'environ 150 places pour le personnel de l'usine KUHN.

Dans cette « zone B », l'arrêté préfectoral autorise les nouvelles constructions et leurs annexes à usage d'habitation, si l'absence d'impact potentiel des installations sur l'écoulement des eaux superficielles et souterraines sur le plan quantitatif et qualitatif, est établie. A cet effet, des règles de construction et d'exploitation des terrains sont fixées, notamment :

- les constructions existantes à la date de l'arrêté et produisant des eaux usées domestiques, seront raccordées au réseau public d'assainissement ;
- les nouvelles constructions produisant des eaux usées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.
- les ouvrages nécessaires au traitement des eaux pluviales sont autorisés
- pour les immeubles existants les cuves de stockage d'hydrocarbures, lors de leur renouvellement, seront installées hors sol et équipées d'un bac de rétention adapté ou seront enterrées et munies d'une cuve à double paroi avec détecteur de fuite.
- il en est de même pour les constructions neuves.
- la modification ou la réalisation de voies de communication, d'aires de stationnement devront prévoir si nécessaire un dispositif de collecte et d'assainissement des eaux pluviales et de confinement d'un polluant en cas d'accident

Considérant cet arrêté, la commune souhaite modifier pour « cette zone B », à l'exclusion de la maison Saint-Paul, le classement restrictif Np en créant le secteur Np1, qui permet de voir évoluer cette zone conformément aux prescriptions de l'arrêté.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la DDT service Aménagement du Territoire, s'oppose à la création du secteur Np1 constructible au motif du non respect de la procédure Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL). En effet, du fait de son ampleur, la création d'un secteur constructible de 3,8 ha ne répond pas à cette procédure qui est réservée pour des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La Direction Départementale des Territoires, Service Agriculture, émet un avis dans le même sens. Son avis est favorable sous réserve que la taille de la zone Np1 soit réduite de manière à préserver au minimum la totalité de la partie boisée et se faire selon la procédure adaptée qui ne relève pas de la modification.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut pas se faire selon la procédure de la modification.

En résumé, les services de l'Etat sont d'accord pour l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la « zone B » non boisée sous réserve d'appliquer la bonne procédure.



Une visite du site permet de constater que physiquement seule une partie du secteur Np1 peut accueillir des constructions nouvelles.

En effet, sur le plan annexe 9, la zone teintée en jaune et située au nord du Schlettenbach est très escarpée. Elle n'est pas adaptée pour y réaliser des constructions. Il en est de même pour le fond du vallon occupé par le ruisseau.

Entre le chemin et le ruisseau une bande d'une largeur d'environ 20 m et relativement plane pourrait accueillir des constructions. Mais cette bande est boisée.

Aussi, il apparaît que la création d'un secteur Np1 de 3,8 ha (périmètre rouge sur le plan) , ne permet pas d'édifier des constructions sur toute la surface. Seuls les îlots représentés en bleu sur le plan et désignés Np1a d'une surface d'environ 1,2 ha et Np1b (avec ou sans la bande de 20m à discuter avec DDT Agriculture) d'une surface d'environ 1,1 ha bande de 20 m comprise, présentent un intérêt pour une extension d'urbanisation. La partie jaune située au sud de l'îlot Np1b est plane et physiquement constructible, mais ne présente que peu d'intérêt vu sa situation au pied du versant boisé qui y projette son ombre une grande partie de la journée. Le maintien de cette partie en zone Np pourrait éventuellement compenser l'autorisation de défricher la bande de 20m le long du chemin et permettre ainsi la construction d'une dizaine de maisons.

La surface susceptible d'accueillir de nouvelles constructions ou des extensions de construction passerait ainsi de 3,8 à 2,3 ha.

La partie véritablement « ouverte à l'urbanisation » serait en réalité nettement plus petite. En effet, il s'agit du parking KUHN et du parking hôpital avec le bâtiment modulaire de formation, ce qui représente une surface d'environ 90 ares à 1 ha.

Le complément (NP1B bleue + NP1A partie à l'ouest du parking hôpital), hors la bande de 20 m longeant le Schlettenbach, est déjà urbanisée. Très peu de constructions neuves pourraient y être implantées. L'ouverture à l'urbanisation de ces 2 parties consisterait en fait, essentiellement, à permettre la modification et l'agrandissement de l'existant.

La surface réellement et raisonnablement constructible pour des constructions neuves correspond en fait aux terrains des 2 parkings, soit une surface maximale de 1 ha.

### **Conclusion partielle**

**Les seules zones présentant un intérêt pour la construction sont la zone NP1A et la zone NPA2 hors bande boisée, l'ensemble ayant une surface de 2,3ha – 0,40 a = 1,9 ha.**

**Ces 1,9 ha se décomposent en une partie déjà urbanisée de 90 ares (NP1B et partie ouest de NP1A) et un terrain nu de 1 ha correspondant aux parkings.**

**La configuration de la partie déjà urbanisée ne permettra quasiment pas d'accueillir de nouvelles constructions. Seuls des agrandissements ou des modifications de petite ampleur seraient possibles.**

**La vraie ouverture à la construction ne concernerait que le terrain à usage de parking.**

**Vu sa surface nettement plus réduite que les 3,8 ha du projet de modification du zonage PLU, la procédure STECAL pourrait éventuellement être appliquée. En effet, les constructions devront appliquer les mesures de prévention prescrites par l'arrêté préfectoral.**

Ainsi, il semble possible de répondre à l'obligation du code de l'urbanisme, à savoir ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et ne pas remettre en cause la protection et le caractère naturel de la zone NP.

En tout état de cause, la présence de constructions neuves présente moins de risque d'atteinte à la protection du site que les 200 véhicules qui y sont stationnés aujourd'hui.

Le commissaire enquêteur recommande à la Ville de modifier le périmètre de la zone NP1 pour ne conserver que les parties déjà urbanisées et les 2 terrains à usage de parking.

#### 4.5.8 Prendre en compte le détachement d'une maison d'habitation, située rue de Molsheim, de son lien à une activité pour permettre son évolution

A l'extrémité de la rue de Molsheim, une maison d'habitation a été construite en lien avec l'activité



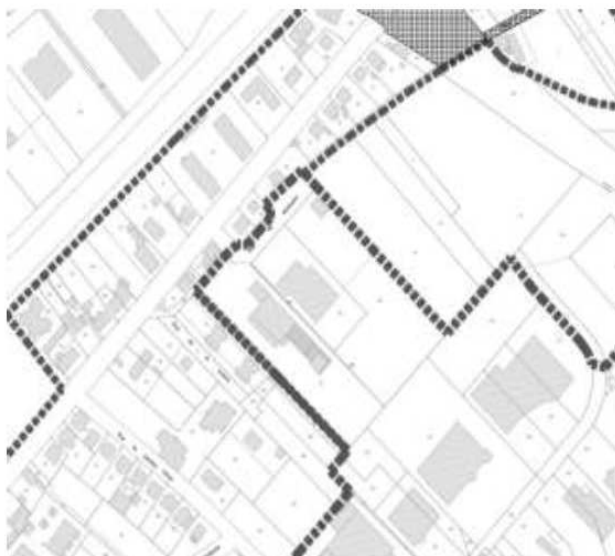
voisine.

Ce lien n'est plus aujourd'hui d'actualité et le classement en zone UX de la maison d'habitation contraint ses possibilités d'évolution et ce à proximité immédiate d'un tissu urbain constitué (d'autres habitations se situent vis à vis)

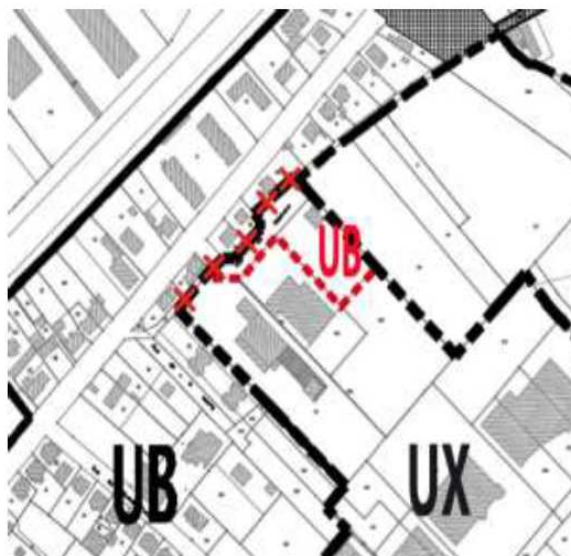


Afin de permettre ces évolutions, un reclassement en zone UB de la maison d'habitation est traduite dans le PLU.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2



Le public n'a émis aucune remarque à ce sujet.

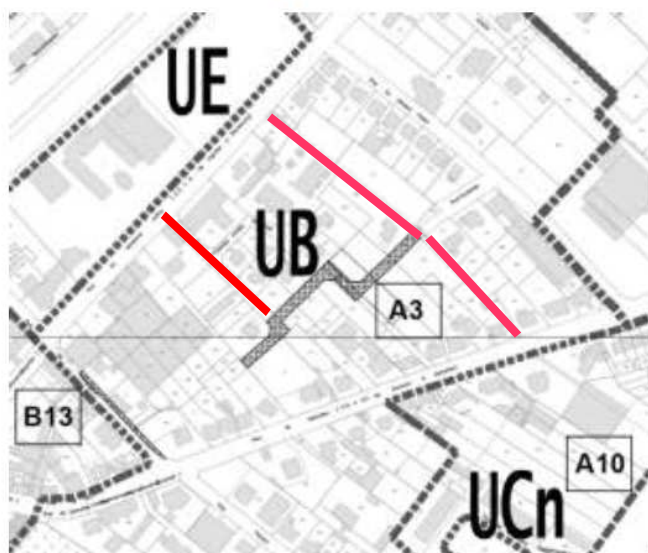
### Conclusion partielle

**La modification envisagée ne fait l'objet d'aucune remarque de ma part.**

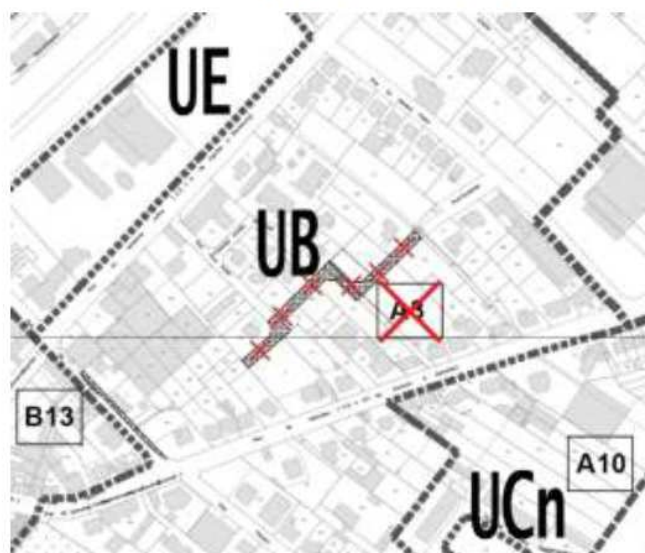
#### 4.5.9 Mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des projets réalisés ou abandonnés

Plusieurs emplacements réservés ont été délimités sur le plan de zonage du PLU. Depuis son approbation, certains projets pour lesquels ces emplacements réservés avaient été délimités ont été soit réalisés, soit abandonnés, voire modifiés. Pour prendre en compte ces évolutions, la liste et la délimitation des emplacements réservés est mise à jour afin notamment de ne pas pénaliser les propriétaires des terrains lorsque les projets ont été abandonnés.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2



La rue prévue en zone UB sur l'emplacement réservé A3 avait pour objet de relier les 2 tronçons de la rue Acker (en rouge sur le plan) et de desservir les fonds des parcelles situés en zone UB. Ces fonds de parcelles sont des terrains nus aptes à recevoir des constructions.

La ville ne souhaite plus augmenter, ou n'augmenter que du strict nécessaire, la longueur de son réseau viaire.

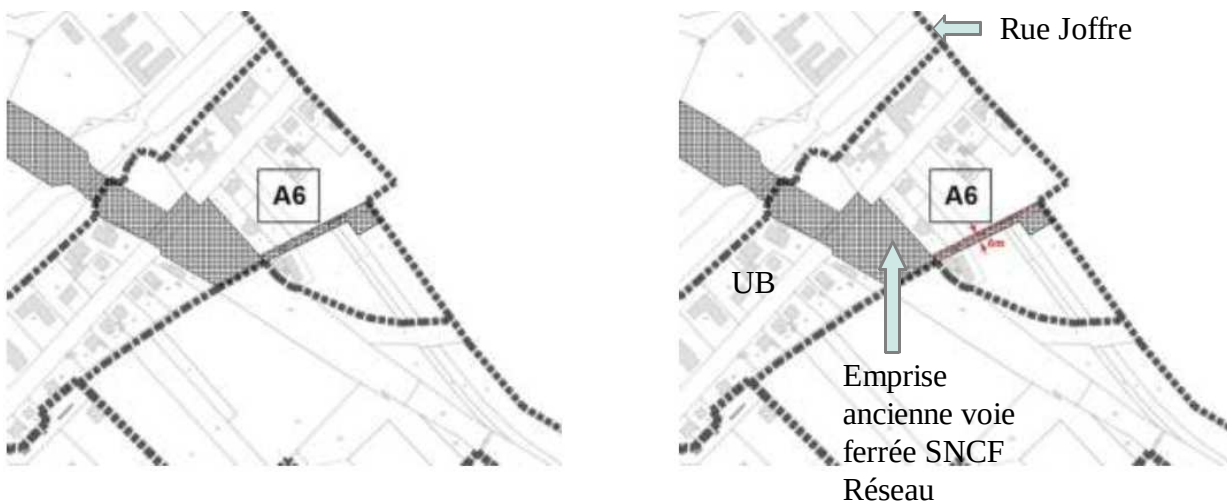
Le public n'a émis aucune remarque à ce sujet.

### Conclusion partielle

**L'urbanisation de ce cœur d'îlot pourra se faire au cas par cas. Le découpage des terrains actuels en vue de la création de terrains à bâtir devra se faire en créant des accès sur rue soit par acquisition du terrain nécessaire à cet accès ou par servitude de passage.**

**En cas d'aménagement global, l'aménageur devra créer des voies de desserte qui resteront privées.**

### Rue du Martelberg



L'urbanisation du fond de la zone UB nécessite de créer une voie d'accès depuis la rue Joffre. A cet effet l'acquisition par la ville d'une partie du terrain de SNCF Réseau est nécessaire. A noter que ce terrain est déjà utilisé par les riverains.

Perpendiculairement au terrain SNCF, un chemin d'une largeur d'environ 4m dessert les parcelles du fond. Dans le PLU actuel un emplacement réservé est prévu sur ce chemin pour l'élargir à 8m.

La modification consiste à réduire l'emprise à 6m.

2 riverains, M SCHNEIDER et M. KLEIN ont consulté le dossier sans faire d'observations sur le registre et sans adresser de courrier.

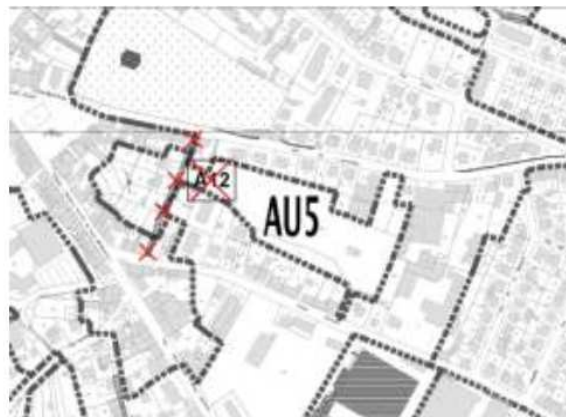
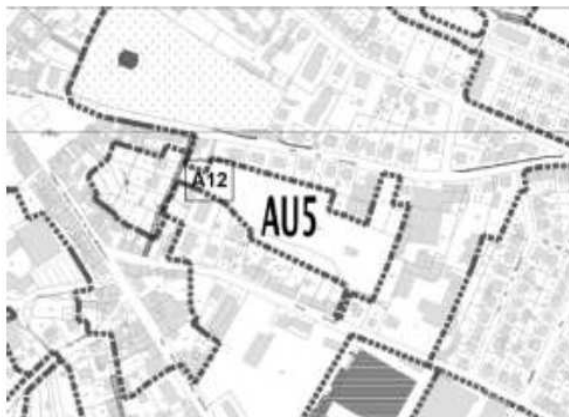


## Conclusion partielle

L'emprise réservée impacte uniquement le terrain de M. SCHNEIDER. Un abri de jardin et une clôture seront à déplacer. L'impact sur sa grande propriété est faible. La réduction de largeur à 6m lui est favorable.

Vu la faible surface constructible à desservir en impasse sur une longueur d'environ 100m, la largeur de 6m est suffisante.

### 3) Rue de l'Ermitage – Route Romaine



Dans le PLU actuel, la zone AU5 est prévue à être desservie par 2 accès sur la rue de l'Ermitage, dont un par l'emplacement réservé A12. Cette rue projetée assure la liaison entre la rue de l'Ermitage et la Route Romaine, ce qui crée aussi un accès sur la Route Romaine.

La Ville ne souhaite aménager qu'un seul bouclage interne débouchant sur la rue de l'Ermitage. En conséquence, l'emplacement réservé A12 n'est plus d'aucune utilité. Un accès mode doux est toutefois conservé sur la Route Romaine.

Le public n'a émis aucune remarque à ce sujet.

## Conclusion partielle

**L'aménagement de la zone devra s'adapter à ces nouvelles dispositions.**

### 4) rue Noth A14 voir photos annexe 15

Un emplacement réservé est prévu dans les documents actuels en extrémité de cette voie en impasse (200 m de long, 8m de large entre clôtures, environ 5m entre bordures de trottoirs) pour réaliser une placette de retournement pour VL.

L'espace disponible ne permet pas de réaliser une place de retournement pour les camions.

La voie n'est pas accessible aux camions de ramassage des ordures. Les riverains déposent leurs conteneurs en extrémité de rue dont la longueur est de 200m. Les camions de livraison sont obligés de sortir en marche arrière.

La ville envisage de supprimer cet emplacement réservé. Selon la ville les riverains ne sont pas demandeurs de cet aménagement.

Le public n'a émis aucune remarque à ce sujet.

### **Conclusion partielle**

**La largeur actuelle de la rue permet certes de faire demi-tour avec un VL. Mais une largeur d'uniquement 5 m entre bordures nécessite de faire des manœuvres répétées avec un risque d'abîmer les pneumatiques ou de franchir les bordures.**

**Je recommande à la Ville de maintenir cet emplacement réservé en vue de la création d'une placette de retournement qui faciliterait les manœuvres, notamment pour les automobilistes qui n'habitent pas dans la rue. Cette placette serait d'autant plus utile quand des véhicules sont en stationnement dans la rue. Les riverains peuvent rentrer dans une cour.**

#### **4.5.10 Transcrire les engagements de la ville en matière de préservation des réservoirs de biodiversité dans le cadre de la trame verte et bleue régionale *plan Annexe 16***

Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à préserver ou remettre en bon état, qu'elles soient terrestres (trame verte) ou aquatiques et humides (trame bleue), pour :

- favoriser le déplacement des espèces et réduire la fragmentation des habitats ;
- préserver les services rendus par la biodiversité et préparer l'adaptation au changement climatique.

Ce document identifie au Sud de la ville de Saverne un réservoir de biodiversité d'intérêt régional (n°25) correspondant aux collines de Marmoutier et vallon humide de Hengwiller, Dimbsthal et Allenwiller.

Ce réservoir n° 25 est relié au n° 23 situé au nord-est de Saverne par le corridor n° 075.

La prise en compte par la ville de ce réservoir de biodiversité et ce corridor consiste à identifier les terrains y participant, le règlement qui leur est applicable y interdisant déjà la constructibilité.

## Modifications apportées au plan de zonage

Les terrains participant au réservoir de biodiversité sont couverts par une trame spécifique.



Le public n'a émis aucune remarque à ce sujet.

### Conclusion partielle

**La prise en compte du SRCE n'impacte que des terrains agricoles et naturels, donc sans incidence sur une constructibilité.**

#### 4.5.11 Mettre le règlement de la petite partie de la ZAC du Martelberg en cohérence avec le règlement correspondant dans le PLU de Monswiller

Le ban de Saverne est concerné à la marge par la ZAC du Martelberg (secteur AUX1). Pour assurer une cohérence en termes de constructibilité sur l'ensemble de la ZAC, il convient de faire évoluer le règlement pour intégrer les évolutions apportées dans le cadre des modifications 2 et 3 au PLU de Monswiller :

- Suppression de l'interdiction des activités industrielles et des entrepôts commerciaux ;
- Admission des magasins d'usine à condition que la surface affectée au commerce n'excède pas 30% de la surface de plancher
- Admission d'un restaurant d'entreprise
- Limitation de la superficie des logements de fonction à 120 m<sup>2</sup> (contre 100 m<sup>2</sup> à Saverne)
- Assouplissement des normes de stationnement en supprimant toute disposition quantitative.

Le public n'a émis aucune remarque à ce sujet.

### **Conclusion partielle**

**L'article 2AUX dispose :**

**sont autorisés « – les commerces à condition d'être liés à une activité de production et que la surface affectée au commerce n'excède pas 30% de la surface de plancher »**

**Il y aurait lieu de préciser à quelle surface se rapporte les 30%. Est-ce 30% de la surface de plancher des locaux de production ou 30% de la surface totale des bâtiments d'un même îlot de propriété ?**

**Le PLU de MONSWILLER est rédigé de la façon suivante :**

**« Les commerces liés à une activité de production sous réserve que la surface affectée au commerce n'excède pas 30% de la surface de plancher totale des locaux de production »**

**Je recommande que cette rédaction soit reprise par le PLU de SAVERNE.**

## **CONCLUSIONS GLOBALES**

### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

- Attendu que l'enquête publique concernant la modification N° 2 du PLU de SAVERNE s'est déroulée conformément à la réglementation,
- Attendu que les procédures en vigueur relatives aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité de l'enquête, ont été parfaitement respectées,
- Attendu que le commissaire enquêteur s'est assuré que l'affichage de l'arrêté de la mairie prescrivant l'enquête publique a bien été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête,
- Attendu que le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il est complet, suffisamment explicite, et qu'il contient tous les détails nécessaires à sa compréhension,
- Attendu que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 12 avril à 9H00 au vendredi 13 mai inclus à 17H00, soit 32 jours,

### **Sur le fond de l'enquête :**

- Considérant les 19 observations portées sur le registre d'enquête et les 4 lettres adressées au commissaire-enquêteur,
- Considérant que la Ville a apporté tous les éléments de réponses aux demandes émises par le commissaire enquêteur,



- Considérant les conclusions partielles portées sur chacun des points de la présente enquête publique,

le commissaire enquêteur émet un

## **AVIS FAVORABLE**

à la 2° modification du PLU.

Cet avis est assorti des 7 recommandations suivantes :

- 1) réglementer les constructions autorisées dans la perspective du parc du château et du champ de foire
- 2) pour les zones UB et UC
  - conserver la règle qui autorise la construction sur limites latérales, mais à l'exception des constructions annexes implantées à l'avant des constructions existantes ou accolées en partie ou en totalité à celles -ci.
  - autoriser les constructions annexes à l'arrière des constructions existantes avec respect d'une distance minimale de 3 à 4m par rapport à la construction principale.
  - autoriser les modifications des bâtiments annexes totalement ou partiellement enterrés comme proposé au § 3.2 N° 13 de la 1° partie
- 3) pour le secteur UBe, rue de la Roseraie, conserver la possibilité du cheminement est-ouest et ne pas modifier les OAP
- 4) pour la ZAC Fontaine Saubach, vérifier que le règlement envisagé pour la zone verte à conserver côté Otterswiller est bien conforme à la volonté de la Ville
- 5) pour la zone NP de protection des captages d'eau potable rue de la Schlitte de modifier le périmètre du secteur NP1 pour ne conserver que les parties déjà urbanisées et les 2 terrains à usage de parking
- 6) pour la rue NOTH de maintenir l'emplacement réservé N° A14 pour la création d'une placette de retournement
- 7) pour la ZAC du Martelberg de mettre le règlement en concordance avec celui du PLU de Monswiller en ce qui concerne la définition des 30% de surface de plancher autorisée pour les commerces.

Fait à BOUXWILLER le 22 mai 2016

Le Commissaire Enquêteur

Jacques MEHL