

VILLE de SAVERNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAVERNE

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

MODIFICATION N°3

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Choisissez un élément.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du Cliquez ici pour entrer une date.

A Saverne, le

M. Stéphane LEYENBERGER, le Maire

Dossier d'enquête publique



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



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

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
0	15/06/2019	Modif. N°3 – notice V0	OTE -	Léa DENTZ	L.D.		
1	05/09/2019	Prise en compte remarques PPA	OTE -	Léa DENTZ	L.D.		

N° AFFAIRE : 17149

Page : 2/34

URB1

Document1

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	6
2.3. Justification de la procédure	7
3. Présentation et justification des modifications apportées au PLU	8
3.1. Evolution du rapport de présentation	8
3.2. Favoriser la construction neuve ou l'évolution de certaines constructions en adaptant les limites des zones	9
3.3. Faire évoluer les dispositions réglementaires applicables au site Chappe pour favoriser sa densification	14
3.4. Adapter certaines dispositions du règlement	19
3.5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC du Martelberg	23
3.6. Mettre à jour les emplacements réservés	27
3.7. Evolution des superficies des zones	31
4. Incidences des modifications sur l'environnement	33

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville de Saverne



78 Grand Rue
BP 40134
67703 SAVERNE Cedex



03 88 71 52 71



info@mairie-saverne.fr

représentée par

- M. Stéphane LEYENBERGER, Maire ;
- Mme Eliane KREMER, adjointe au Maire, chargée de l'urbanisme ;
- Mme Coralie HILDEBRAND, Directrice Générale des Services ;

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

2.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La ville de Saverne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 17 janvier 2011.

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

REVISIONS ALLEGÉES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MODIFICATIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	01/07/2013	Rapport de présentation PADD Plan de zonage (UBe) Règlement Orientations d'Aménagement et de Programmation
2	04/07/2016	Plan de zonage (UBe) Règlement Orientations d'Aménagement et de Programmation
MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
REVISIONS ALLEGÉES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MISES EN COMPATIBILITÉ PAR DÉCLARATION DE PROJET		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MISES EN COMPATIBILITÉ PAR DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE		
N°	Date de l'arrêté préfectoral	Pièces modifiées
	/	

MISES A JOUR		
N°	Date de l'arrêté municipal	Pièces modifiées
1	06/11/2017	SUP (canalisations de gaz)
2	11/03/2019	Secteurs d'Information sur les Sols

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

La présente procédure de modification a été engagée en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Faire évoluer les limites des zones urbaines ou à urbaniser pour permettre la réalisation de projets d'aménagement et faciliter la construction de logements sur le territoire de la ville ;
- Rectifier certaines limites de zones ou emprises d'emplacements réservés pour les mettre en cohérence avec la réalité du terrain ;
- Modifier les règles relatives au stationnement afin de faciliter les opérations de renouvellement urbain ;
- Envisager des règles d'implantation et d'intégration urbaine spécifiques pour les projets d'hébergement collectif ;
- Etudier les possibilités d'implantation de constructions supplémentaires dans les hameaux périphériques à la ville.

Certaines évolutions des limites des zones urbaines sortant du champ de la modification, tout en ne remettant pas en cause les orientations du PADD, une procédure de révision allégée est menée conjointement à la présente procédure de modification.

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

2.3. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC ;

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

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

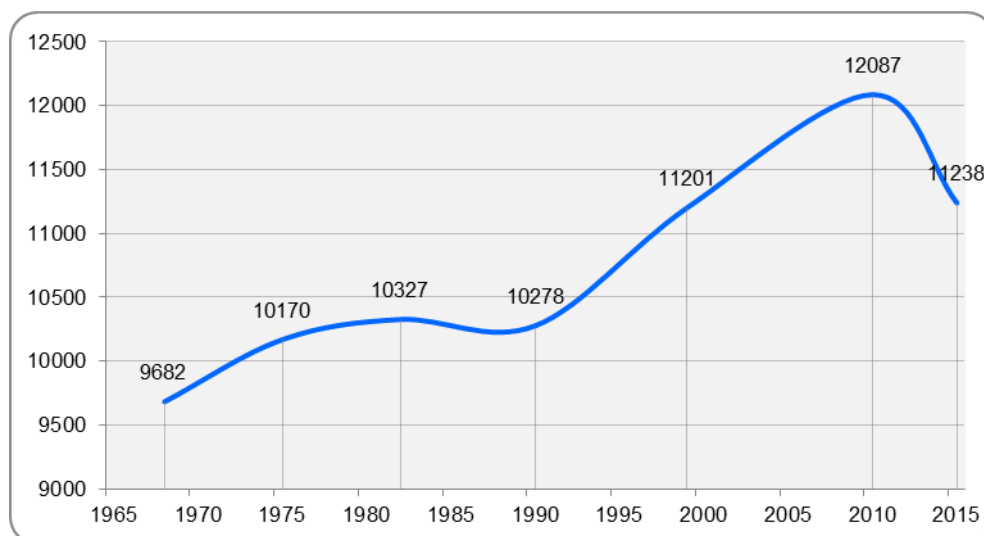
3. Présentation et justification des modifications apportées au PLU

3.1. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

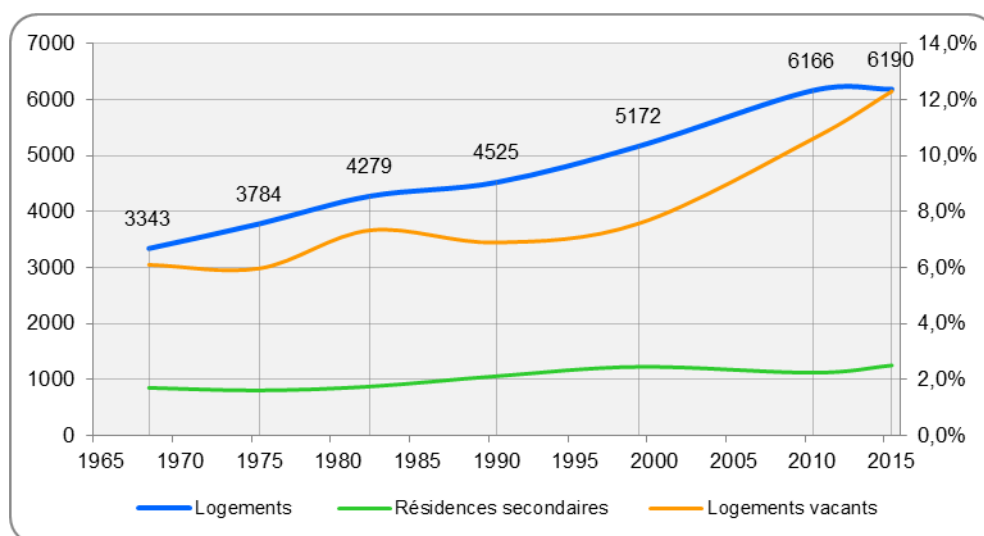
3.2. FAVORISER LA CONSTRUCTION NEUVE OU L'EVOLUTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EN ADAPTANT LES LIMITES DES ZONES

3.2.1. Objectifs et justification



Evolution de la population savernoise entre 1968 et 2015 – source INSEE

Après une forte progression démographique entre 1990 et 2010, la ville de Saverne connaît un recul de sa population en partie lié à une production immobilière insuffisante ou inadaptée aux besoins de la population.

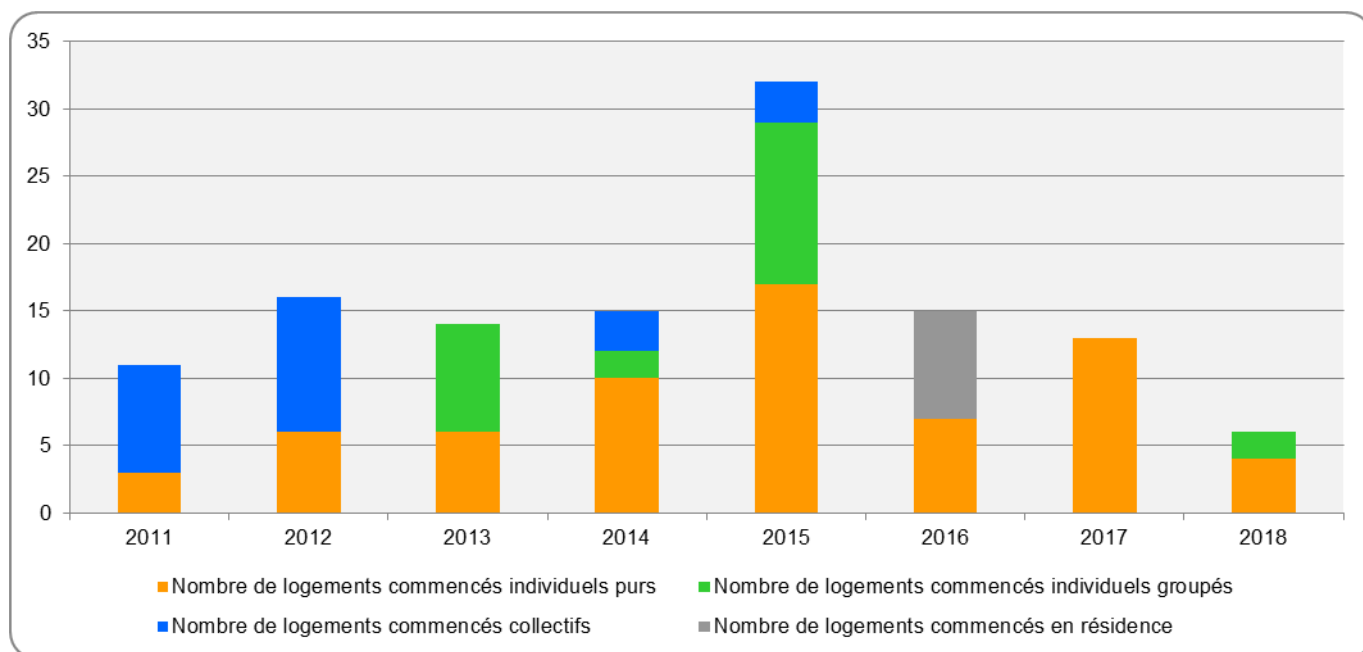


Evolution du parc de logements – source INSEE

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

En effet, la production de logements s'est tassée et parallèlement la ville connaît une augmentation significative de la vacance, laquelle concerne 12,3% du parc immobilier d'après les données INSEE de 2015.

Le SCOT de la région de Saverne a fixé un objectif de production de logements dans l'aire urbaine de Saverne de 125 logements par an pour la période 2010-2020. La ville de Saverne représentant 49% de la population de l'aire urbaine, il lui appartiendrait d'assurer une production d'environ 60 logements par an. Les données SITADEL sur la construction de logements montre que cet objectif n'est pas atteint. Excepté 2015, année d'une production plus importante liée à la disponibilité de terrains dans une tranche de la ZAC Fontaine Saubach, la production moyenne est d'environ 13 logements par an.

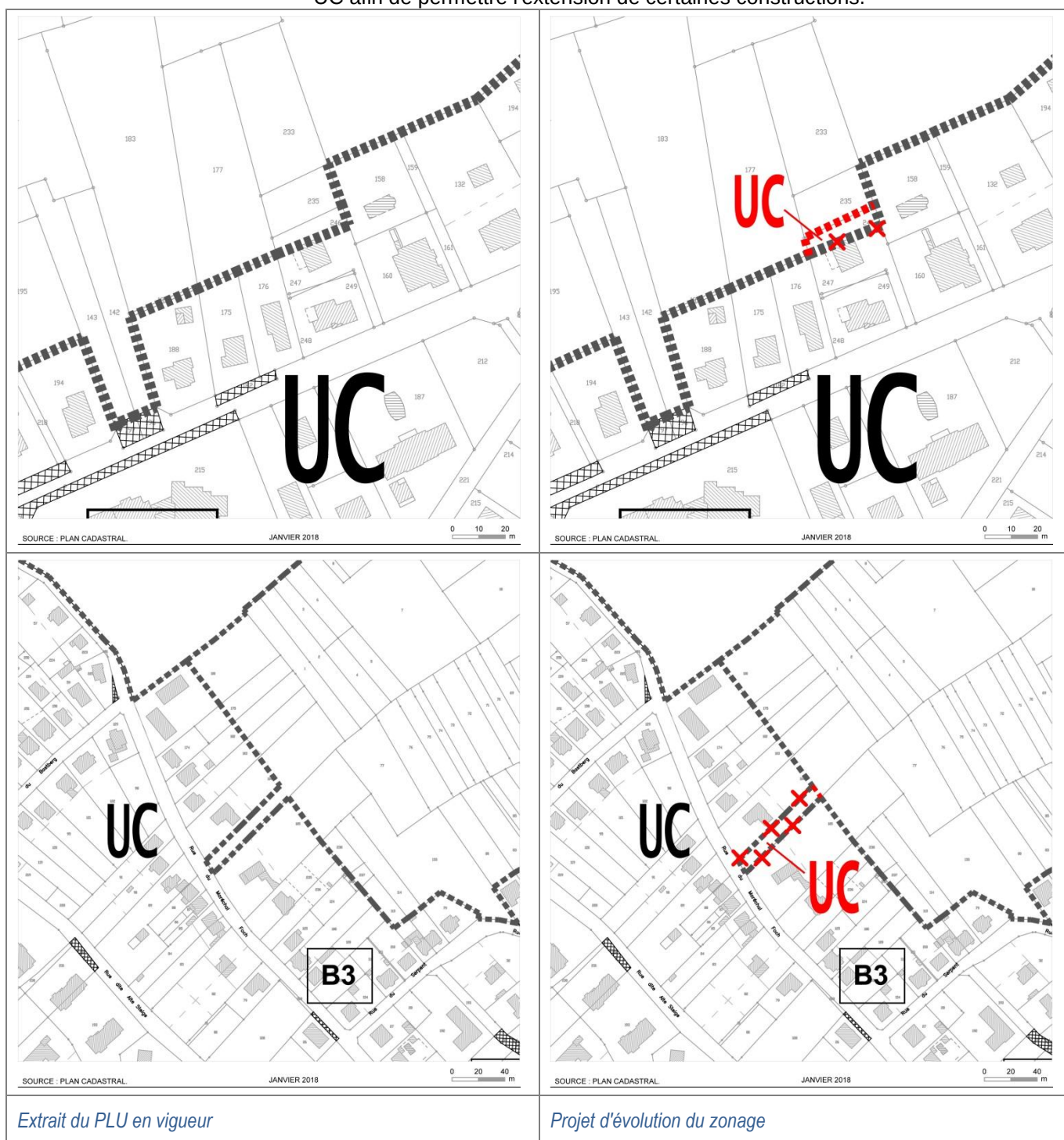


Production de logements – source SITADEL

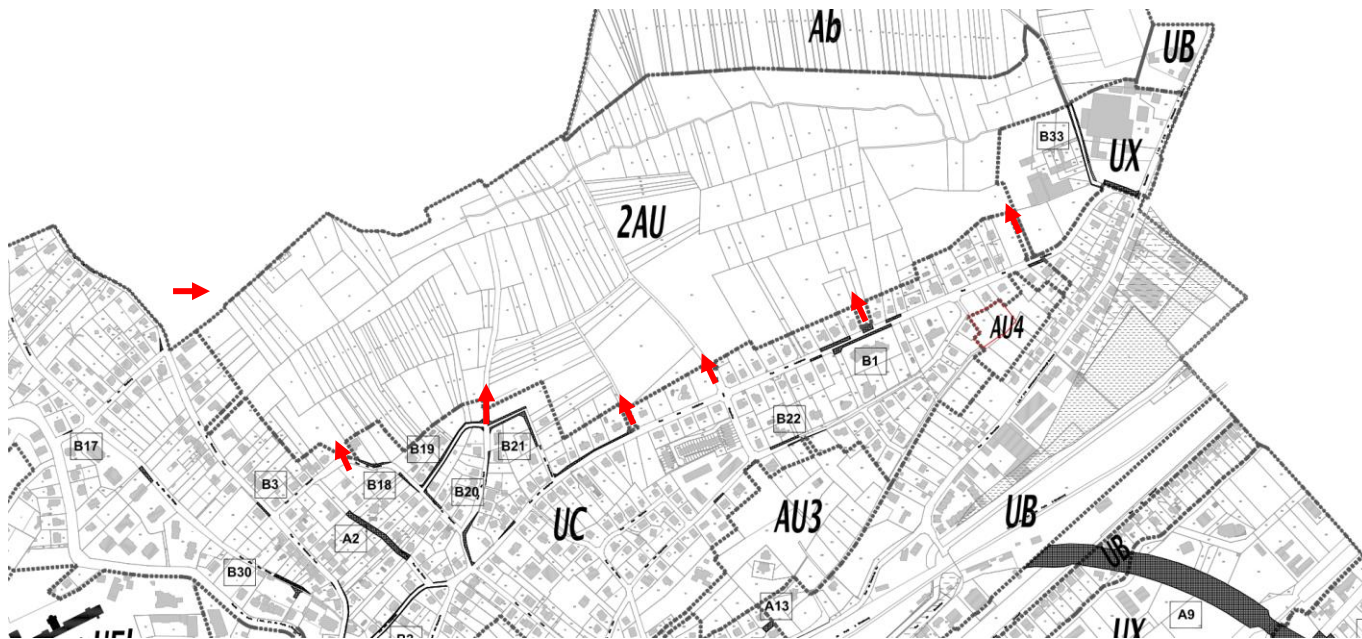
La ville souffre donc d'une offre insuffisante en termes de foncier disponible. Pour pallier en partie à ce problème, la ville souhaite faire évoluer les limites constructibles de certains terrains qui ont fait l'objet de demandes de la part des habitants.

3.2.2. Modifications apportées au plan de zonage

Les limites de la zone 2AU du Tiergarten sont modifiées pour intégrer en zone UC des parcelles qui font parties d'unités foncières majoritairement inscrites en zone UC afin de permettre l'extension de certaines constructions.

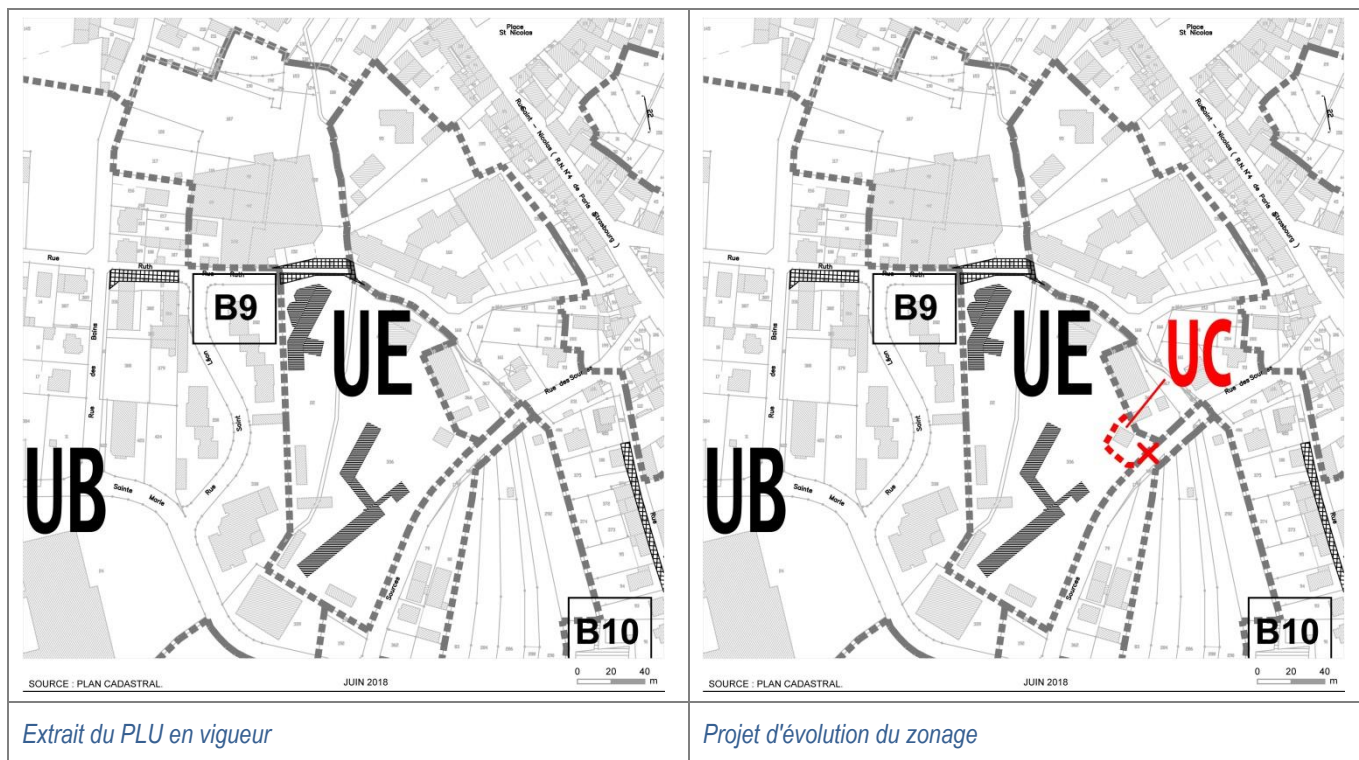


Dans le second cas, il s'agit d'une parcelle initialement prévue pour permettre un accès à la zone. Les accès prévus par ailleurs et maîtrisés par la commune suffiront à assurer une desserte efficace de la zone.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Par ailleurs, à côté de l'école des Sources, une maison d'habitation est détachée de la zone UE et intégrée à la zone UC dans la mesure où son occupation n'est plus liée à l'établissement scolaire.



3.3. FAIRE EVOLUER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SITE CHAPPE POUR FAVORISER SA DENSIFICATION

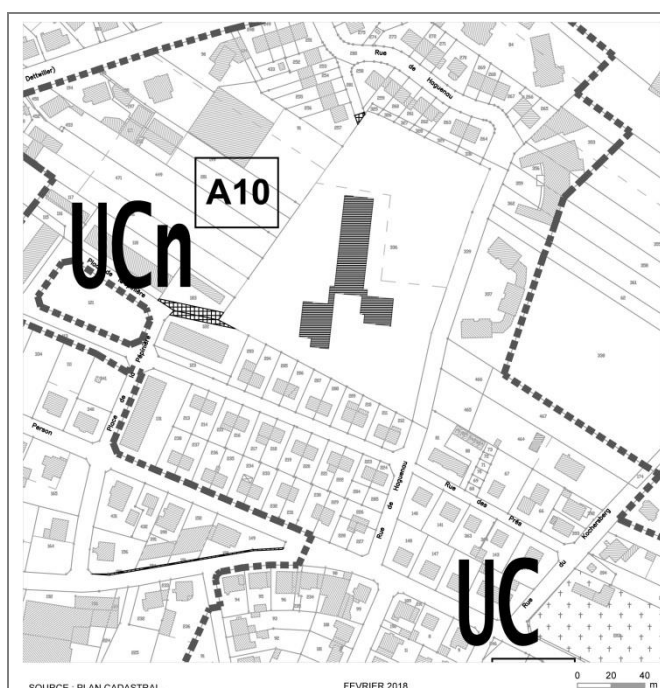
3.3.1. Objectifs et justification

Lors de la modification n°2, le classement de l'ancien lycée Chappe a été modifié pour y permettre un aménagement urbain et ne pas le réserver à un équipement public. De ce fait, il avait été intégré à la zone UC. La définition du projet d'aménagement du site conduit aujourd'hui la ville à faire évoluer le classement de ce site afin d'y admettre des opérations plus denses que dans le reste de la zone UC tout en préservant le cadre de vie des riverains du site.

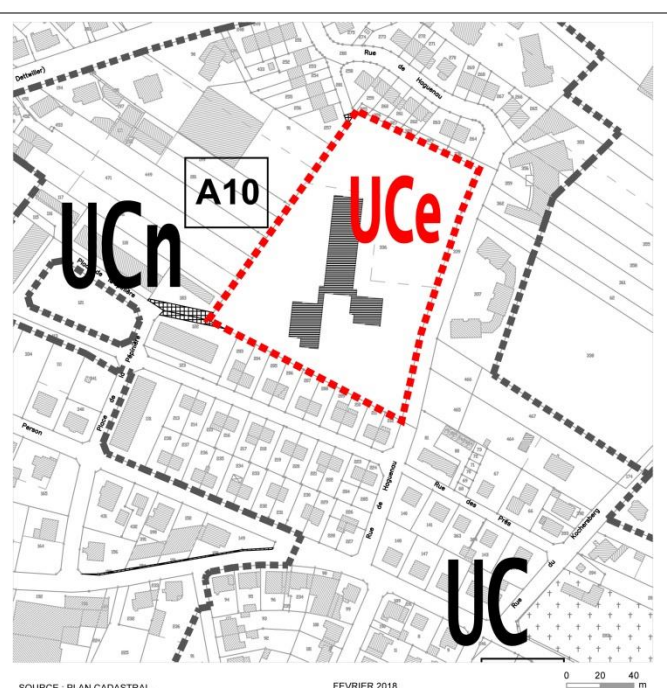
Le règlement de la zone UC évolue également de manière générale pour limiter les exigences en matière de stationnement pour les structures d'hébergement.

3.3.2. Modification apportée au plan de zonage

Le site de l'ancien lycée Chappe est identifié dans un secteur spécifique de la zone UC pour permettre des dispositions réglementaires spécifiques.



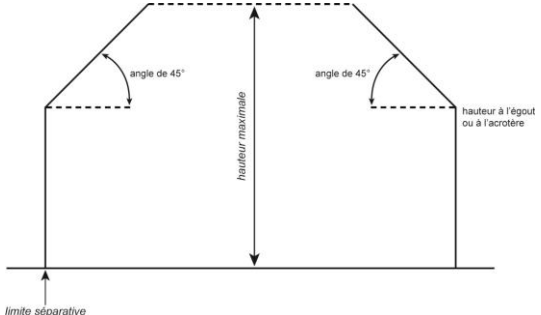
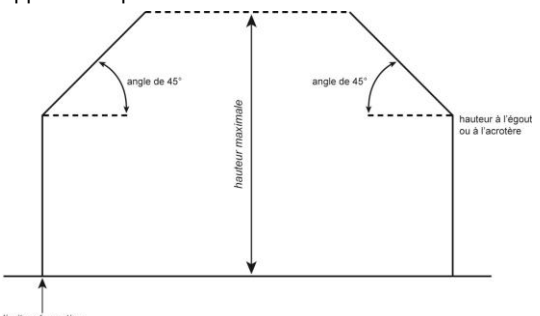
Extrait du PLU en vigueur



Projet d'évolution du zonage

3.3.3. Modification apportée au règlement

- La possibilité d'implanter des constructions de 15 mètres de hauteur au sommet du plan de toiture est ouverte à l'ensemble du secteur UCe et n'est pas uniquement limitée aux toitures à pans et aux premiers 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ; La dérogation concernant les ouvrages techniques est déplacée au sein de l'article 10- UC pour s'appliquer à l'ensemble des secteurs de la zone ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives est modifiée pour permettre à des constructions à toit plat de 15 mètres de hauteur de s'implanter, au-delà de 25 mètres par rapport à la voie, à 7,50 mètres des limites séparatives au lieu de 10,50 mètres en application de la réglementation actuelle. Le recul de 7,50 mètres permet toutefois de préserver le cadre de vie des propriétés voisines en évitant des constructions trop proches des jardins des voisins ;
- Les règles de stationnement sont assouplies pour les constructions destinées à l'hébergement de personnes âgées, de personnes en situation de handicap, d'étudiants, de personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage ou de personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage pour adapter les exigences aux besoins effectifs des populations concernées ;

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UC [...] Article 7-UC : Implantation par rapport aux limites séparatives <u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS UCn</u> <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> Dans une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres. Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain (altitude) naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.  A l'intérieur de ce gabarit, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.	<u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UCn</u> <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> Dans une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres. Dans toute la zone à l'exception du secteur UCe, au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain (altitude) naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.  A l'intérieur de ce gabarit, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans le secteur UCe, au-delà de 25 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 10-UC : Hauteur maximale des constructions DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UCn Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 15 mètres au faîtage ; ■ 12 mètres au sommet de l'acrotère. Au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 9 mètres au faîtage ; ■ 7 mètres au sommet de l'acrotère. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site. DANS LE SECTEUR UCn La hauteur maximale du plan de toiture des constructions est fixée à 3,50 mètres.	Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site. DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS UCn, ET UCe Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 15 mètres au faîtage ; ■ 12 mètres au sommet de l'acrotère. Au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 9 mètres au faîtage ; ■ 7 mètres au sommet de l'acrotère. DANS LE SECTEUR UCe La hauteur maximale du plan de toiture des constructions est fixée à 15 mètres. DANS LE SECTEUR UCn La hauteur maximale du plan de toiture des constructions est fixée à 3,50 mètres.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 12-UC : Stationnement des véhicules Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Des aires de stationnement sont exigées à raison de ■ une place par 50 m² de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 4 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein du quartier ; ■ 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier ; ■ une place par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ; Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.	Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Des aires de stationnement sont exigées à raison de ■ une place par 50 m² de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 4 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein du quartier ; ■ 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier ; ■ une place par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ; Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement. Dans le cas de résidences entièrement consacrées à l'hébergement soit ■ soit de personnes âgées ; ■ soit de personnes en situation de handicap ; ■ soit d'étudiants, de personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage ou de personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ; les exigences en termes de nombre de places de stationnement sont réduites à une demi-place par logement.

3.4. ADAPTER CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

3.4.1. Objectifs et justification

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la ville est confrontée à plusieurs difficultés qu'elles souhaitent lever par une évolution de certaines dispositions réglementaires :

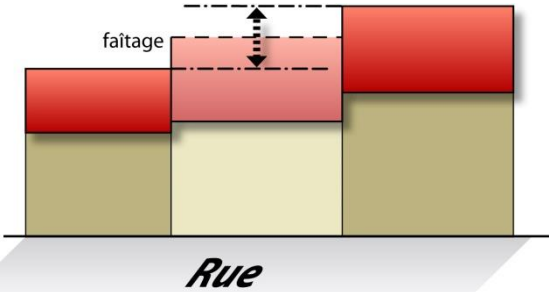
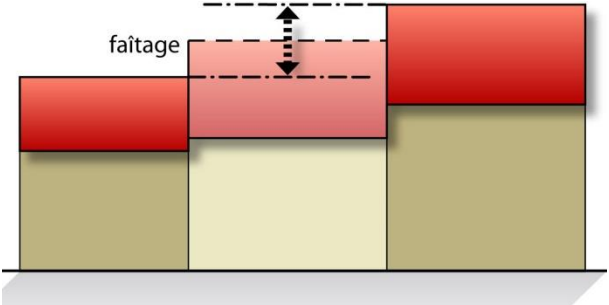
- Pour préserver l'homogénéité des hauteurs de constructions dans la zone UA, l'écriture de l'article 10-UA est modifiée pour mettre en priorité l'application du respect de la hauteur moyenne des constructions sur les unités foncières voisines ; cette évolution va dans le sens des demandes de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- La ville a fait le choix de ne plus reprendre systématiquement les voies privées réalisées par les aménageurs ; elle souhaite néanmoins que les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent par rapport à ces voies, le règlement évolue donc pour que les dispositions de l'article 6 s'appliquent tant par rapport aux voies publiques que privées ;
- Au Nord de la rue de Monswiller, les constructions s'inscrivent dans la pente et certaines maisons disposent d'ores et déjà de garages qui ont été intégrés dans le talus et qui ne peuvent pas respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie, imposé par le règlement.



Afin de permettre à d'autres, la construction de garages et limiter ainsi le stationnement sur le domaine public, la ville souhaite étendre la dérogation qui avait été introduite pour les carports et les locaux d'entreposage des conteneurs de collecte des ordures ménagères aux garages dans ce secteur de la ville.

- Le règlement de la zone N admet les nouvelles constructions dans l'ensemble du secteur Np, or cette possibilité ne devait être ouverte que dans le sous-secteur Np1, délimité à cet effet. Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle. Par ailleurs, l'application des règles de recul respectivement de 10 mètres par rapport aux voies et de 6 mètres par rapport aux cours d'eau, conduit à rendre ce secteur inconstructible alors que la volonté communale est bien de permettre des constructions dans ce secteur pour combler une dent creuse. Le recul par rapport à la voie est donc réduit dans ce secteur pour y favoriser la constructibilité.

3.4.2. Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES [...]	
Article 2 : Définitions des termes utilisés dans le règlement	
[...] MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 Les dispositions définies à l'article 6 du règlement de chacune des zones s'appliquent - par rapport aux voies propriétés de la commune ouvertes à la circulation publique ; - au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ; - par rapport au secteur dans lequel se situe l'emprise au sol maximale de la construction - lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.	[...] MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 Les dispositions définies à l'article 6 du règlement de chacune des zones s'appliquent - par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ; - au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ; - par rapport au secteur dans lequel se situe l'emprise au sol maximale de la construction - lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.
[...] TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...] Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA [...] Article 10-UA : Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale est mesurée au faîtage de la toiture et est fixée à 15 mètres. La hauteur des constructions le long des voies s'inscrira par ailleurs entre les lignes de hauteur des constructions voisines.	La hauteur des constructions s'inscrira dans la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur les unités foncières voisines.
 <i>Rue</i>	
[...]	A défaut de constructions sur les unités foncières voisines, la hauteur maximale est mesurée au faîtage de la toiture et est fixée à 15 mètres. [...]

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB [...] Article 6-UB : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voiries	
[...] DANS TOUTE LA ZONE <u>Implantation des constructions annexes</u> 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. [...]	[...] DANS TOUTE LA ZONE <u>Implantation des constructions annexes</u> 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. Au Nord de la rue de Monswiller, cette possibilité est également ouverte aux garages. [...]
[...] TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Caractère de la zone La zone N est une zone naturelle d'espaces sensibles à protéger ou d'espaces forestiers. Cette zone comprend : ■ le secteur Na qui identifie les espaces présentant un intérêt paysager et/ou environnemental, ■ le secteur Np qui correspond aux périmètres de protection des captages d'eau potable, ■ le secteur Nb qui correspond au jardin botanique, ■ le secteur Nc 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.	Caractère de la zone La zone N est une zone naturelle d'espaces sensibles à protéger ou d'espaces forestiers. Cette zone comprend : ■ le secteur Na qui identifie les espaces présentant un intérêt paysager et/ou environnemental, ■ le secteur Np qui correspond aux périmètres de protection des captages d'eau potable, il comprend un sous-secteur Np1 qui peut admettre des constructions supplémentaires sous réserve du respect des prescriptions liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable, ■ le secteur Nb qui correspond au jardin botanique, ■ le secteur Nc 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.
[...] Article 2-N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Sont admises sous condition : [...] DANS LE SECTEUR Np ■ les constructions et leurs annexes à condition d'avoir une destination d'habitation, d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² par unité foncière et de respecter les dispositions en termes d'impact sur la qualité des eaux souterraines imposées par la DUP instaurant les périmètres de protection des captages d'eau potable ;	Sont admises sous condition : [...] DANS LE SOUS-SECTEUR Np1 ■ les constructions et leurs annexes à condition d'avoir une destination d'habitation, d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² par unité foncière et de respecter les dispositions en termes d'impact sur la qualité des eaux souterraines imposées par la DUP instaurant les périmètres de protection des captages d'eau potable ;

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 6-N : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voiries	
DISPOSITIONS GENERALES Toute construction ou installation devra respecter un recul compris minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de ■ 20 mètres de la RD1004, ce recul est porté à 25 mètres pour les habitations ■ 15 mètres par rapport à la RD171 et la RD102, ■ 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin, ■ 6 mètres de tout cours d'eau, ■ 10 mètres des canalisations de transport de gaz. Lorsque les constructions autorisées prennent accès sur une voirie départementale, cet accès sera unique et sécurisé.	DISPOSITIONS GENERALES Toute construction ou installation devra respecter un recul compris minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. Dans le sous-secteur Np1, ce recul est réduit à 3 mètres. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de ■ 20 mètres de la RD1004, ce recul est porté à 25 mètres pour les habitations ■ 15 mètres par rapport à la RD171 et la RD102, ■ 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin, ■ 6 mètres de tout cours d'eau, ■ 10 mètres des canalisations de transport de gaz. Lorsque les constructions autorisées prennent accès sur une voirie départementale, cet accès sera unique et sécurisé.

3.5. PRENDRE EN COMPTE LES EVOLUTIONS DE LA ZAC DU MARTELBERG

3.5.1. Objectifs et justification

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Martelberg, des études complémentaires ont été menées et ont conduit à modifier la prise en compte de la biodiversité dans la zone. Ainsi certaines haies préservées dans le schéma d'aménagement initial sont amenées à disparaître mais font l'objet de compensations localisées sur des emprises qui resteront maîtrisées par la collectivité ; ces espaces sont identifiés sur un plan spécifique intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Parallèlement, les contraintes en matière de préservation d'espaces verts sur les espaces privatifs sont réduites afin d'optimiser l'utilisation des espaces constructibles. Enfin, certaines dispositions réglementaires sont précisées afin d'améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

3.5.2. Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...] Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone AUX [...] Article 1-AUX : Occupations et utilisations du sol interdites	
[...] DANS LE SECTEUR AUX1, Sont de plus interdites ■ les commerces ■ les dépôts de véhicules ■ les dépôts de matériaux à ciel ouvert ■ les activités de loisirs et culturelles	[...] DANS LE SECTEUR AUX1, Sont de plus interdites ■ les dépôts de véhicules ■ les dépôts de matériaux à ciel ouvert ■ les activités de loisirs et culturelles

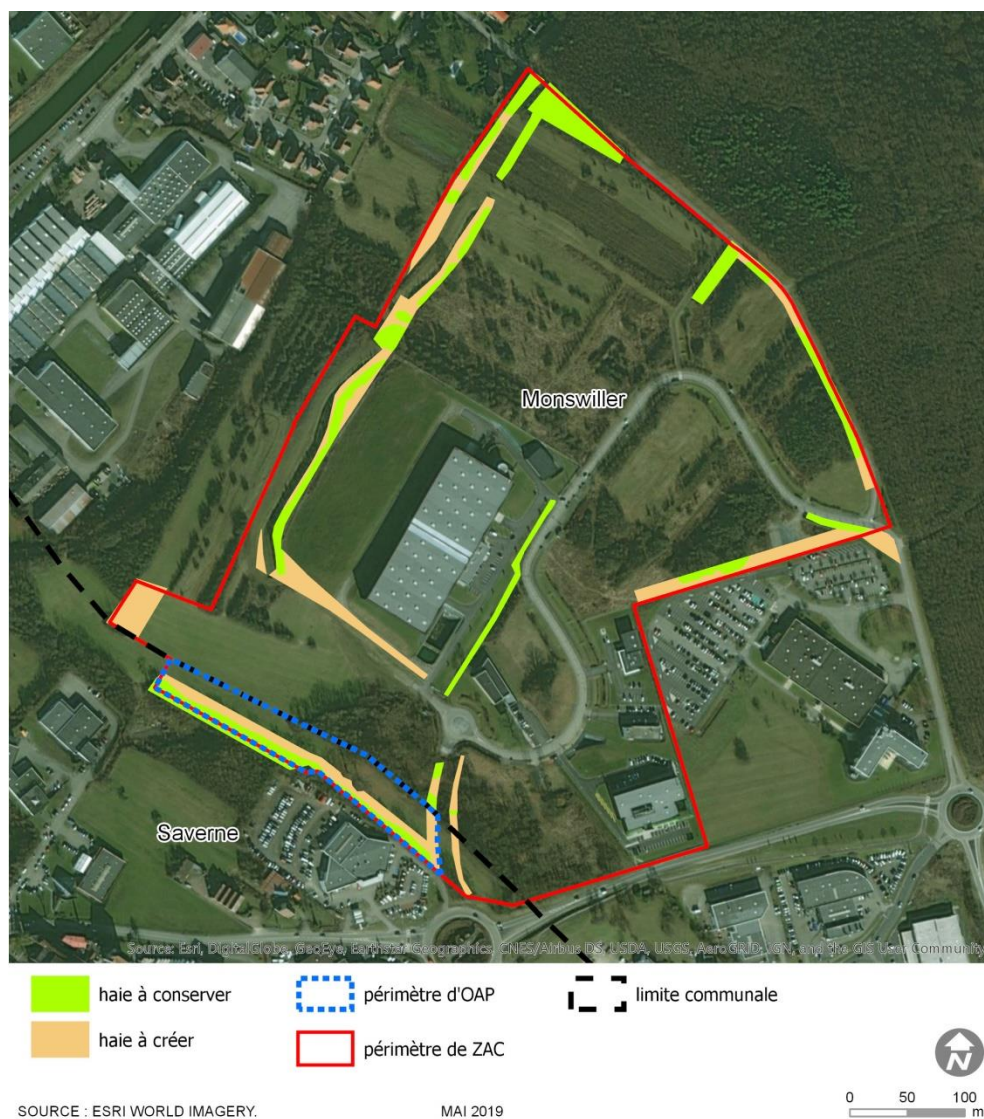
ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 2-AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
[...] DANS LE SECTEUR AUX1, ■ les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage à condition : ■ que ces logements soient occupés par des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable ; ■ que la construction soit intégrée au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent ; ■ que le nombre de logement soit limité à 1 par établissement et que sa surface de plancher maximale n'excède pas 120 m² ; ■ 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 totale des locaux de production ; ■ les constructions à usage de services à condition qu'elles soient reconnues nécessaires à l'exercice des activités implantées dans la zone (restaurant d'entreprise, etc...) et plus globalement lorsqu'elles favorisent la dynamique économique du bassin d'emploi ; [...]	[...] DANS LE SECTEUR AUX1, ■ les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage à condition : ■ que ces logements soient occupés par des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable ; ■ que la construction soit intégrée au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent ; ■ que le nombre de logement soit limité à 1 par établissement et que sa surface de plancher maximale n'excède pas 120 m² ; ■ 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 totale du bâtiment ; ■ les constructions à usage de services à condition qu'elles soient reconnues nécessaires à l'exercice des activités implantées dans la zone (restaurant d'entreprise, etc...) et plus globalement lorsqu'elles favorisent la dynamique économique du bassin d'emploi ; [...]
Article 3-AUX : Accès et voirie	
[...] VOIRIE Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir une largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour. Dans le secteur, AUX1, l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation sera au minimum de 11,50 m. Les trottoirs et cheminements piétons auront une largeur minimum de 1,5 mètre.	[...] VOIRIE Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir une largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour. Dans le secteur, AUX1, l'emprise totale (chaussée, abords et cheminements) des voies nouvelles ouvertes à la circulation sera au minimum de 11,50 m. Les trottoirs et cheminements piétons auront une largeur minimum de 1,5 mètre.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 7-AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites de la zone UB. A l'intérieur de la zone AUX et par rapport à la zone UX, les constructions pourront s'implanter ■ soit sur la limite séparative, ■ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 4 mètres (H étant la hauteur maximal du plan de toiture) Dans le secteur AUX1, l'implantation sur limite séparative n'est pas admise. [...]	Les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites de la zone UB. A l'intérieur de la zone AUX et par rapport à la zone UX, les constructions pourront s'implanter ■ soit sur la limite séparative, ■ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 4 mètres (H étant la hauteur maximal du plan de toiture) Dans le secteur AUX1, l'implantation sur limite séparative n'est pas admise. Elle est cependant autorisée lorsque la parcelle voisine comprend, le long de la limite séparative considérée, une haie identifiée sur le plan dans les OAP. [...]
[...] Article 9-AUX : Emprise au sol	
L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière. Elle peut cependant être portée à 80% de l'unité foncière lorsque le stationnement est intégré au volume bâti. Dans le secteur AUX1, le taux d'imperméabilisation est limité à 65%.	L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière. Elle peut cependant être portée à 80% de l'unité foncière lorsque le stationnement est intégré au volume bâti. Dans le secteur AUX1, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.
[...] Article 13-AUX : Espaces libres et plantations	
10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts ; dans le secteur AUX1, cette proportion est portée à 35%. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être traité paysagèrement. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être traité paysagèrement. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.

3.5.3. Modifications apportées aux OAP

Une OAP relative au secteur AUX1 est définie. Elle a pour vocation d'identifier les haies à préserver et à créer au sein de la ZAC sur le ban communal de Saverne.



3.6. METTRE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

3.6.1. Objectifs et justification

Le PLU peut délimiter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts (article L151-41 du code de l'urbanisme). Il traduit ainsi l'engagement d'une collectivité à réaliser un projet sur l'emprise concernée.

L'emplacement réservé interdit tout autre usage que la destination qui lui est assignée et assure un droit de priorité à la collectivité bénéficiaire en cas de vente. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement sur l'emprise du terrain concerné par l'emplacement réservé.

Plusieurs emplacements réservés ont été délimités sur le plan de règlement du PLU de Saverne. Au fur et à mesure de sa mise en œuvre, certains projets pour lesquels ces emplacements réservés avaient été délimités ont été soit réalisés, soit abandonnés, voire ont été 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.

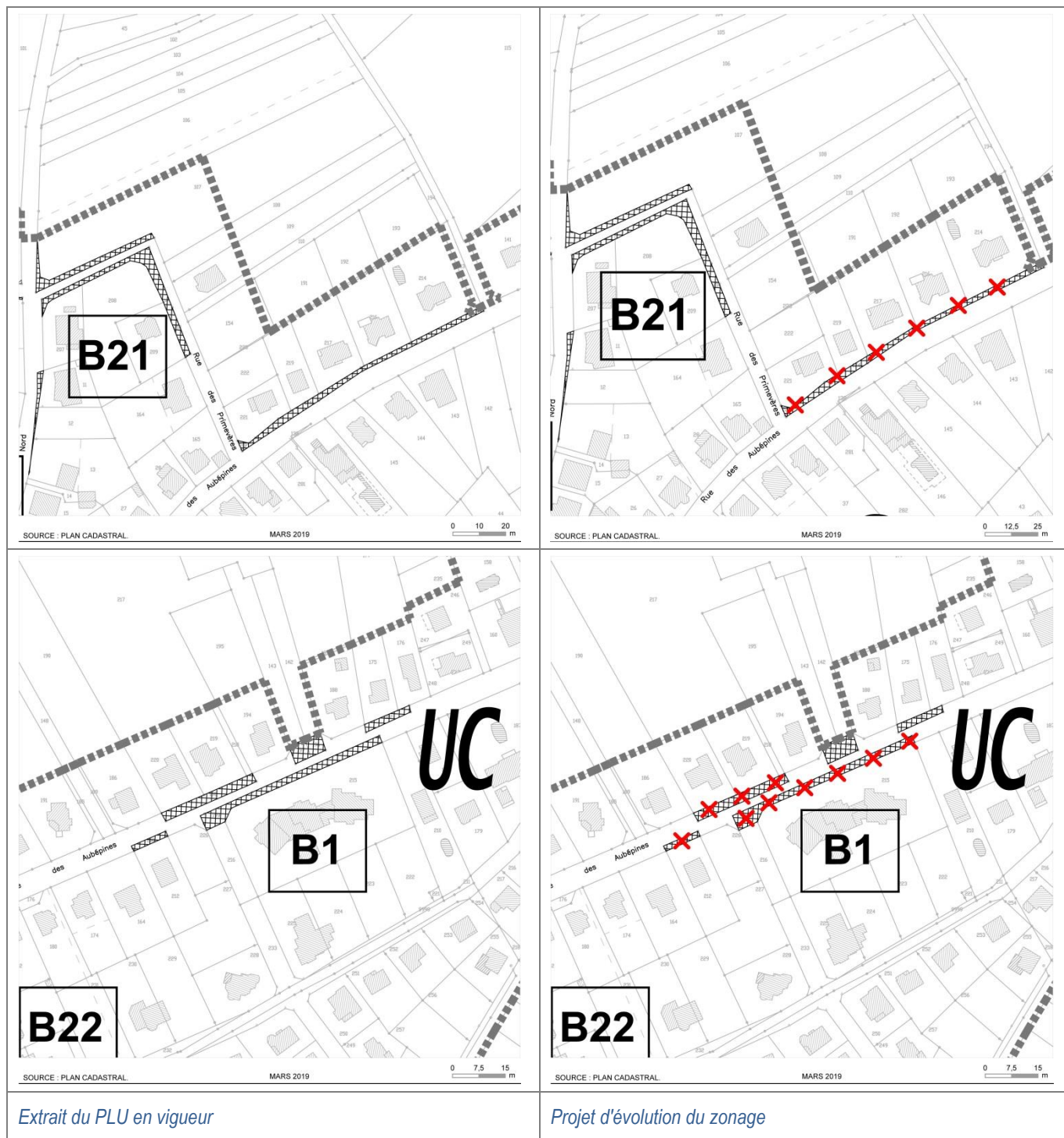
3.6.2. Modifications apportées au plan de zonage

La largeur de l'aménagement des rues du Gansweg et des primevères est ramenée à 6 mètres au lieu des 8 mètres initiaux, cette largeur étant suffisante pour assurer la desserte locale. Les emplacements réservés B19 et B21 sont recalibrés en conséquence :



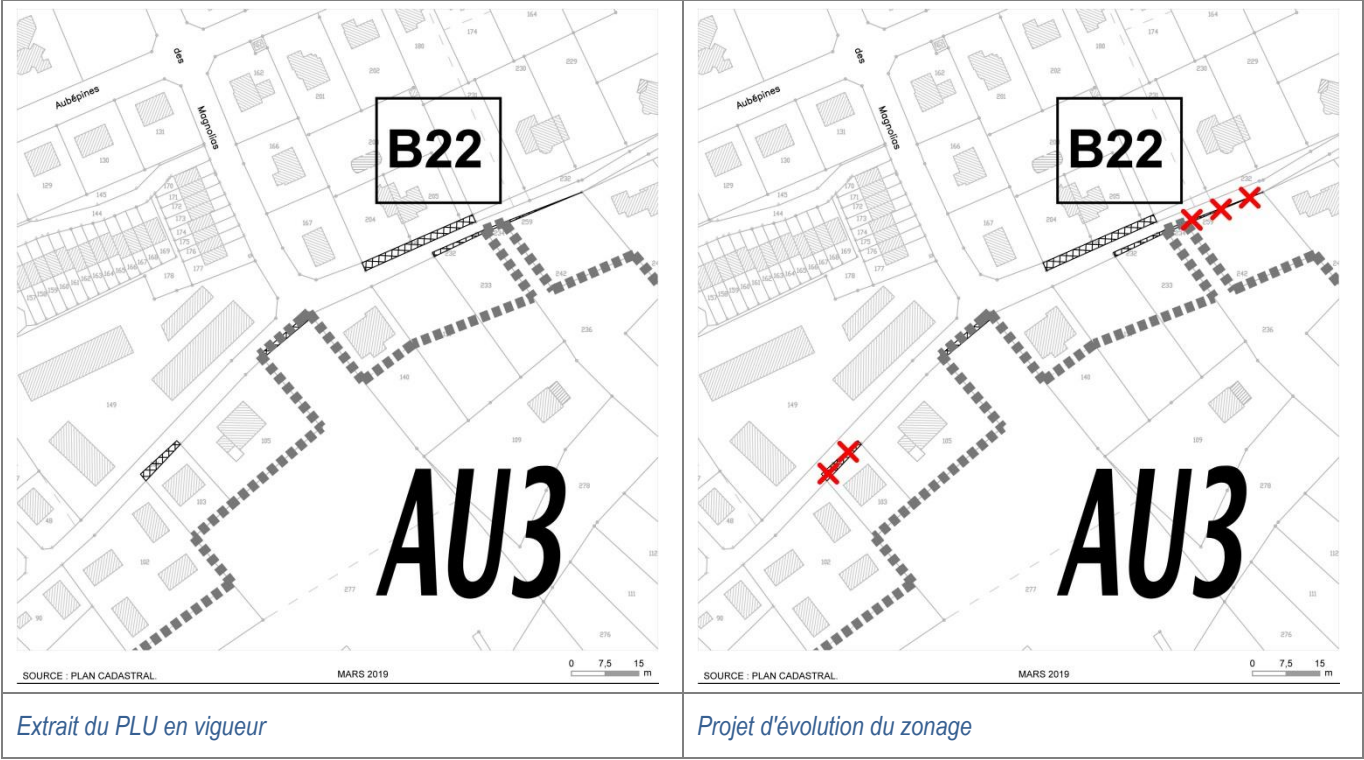
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Certains tronçons de l'emplacement réservé B1 correspondant à l'aménagement de la rue des Aubépines, ont été régularisés en termes de maîtrise foncière par la ville et l'inscription en emplacement réservé peut être supprimé :



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Il en est de même pour certains tronçons de la rue des capucines et l'emplacement réservé B22 est modifié ainsi :



3.7. EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

En conséquence des modifications apportées au plan de zonage, le tableau des superficies des différentes zones est modifié de la manière suivante :

Dénomination des zones	PLU approuvé	Modification n°2	Evolution entre Modification n°2 et Modification n°3	Modification n°3
ZONES URBAINES				
UA	53,76	53,76		53,76
Dont UAn	14,24	14,24		14,24
UB	96,78	97,39		97,39
Dont UBe		1,47		1,47
UC	206,93	208,65	+ 0,02 +0,09 +0,11	208,87
Dont UCn	9,45	9,45		9,45
Dont UCe			1,56	1,56
UE	48,98	47,82	- 0,11	47,71
Dont UEh	11,49	12,06		12,06
UV	2,90	2,90		2,90
UX	76,57	76,20		76,20
Total	485,92	486,72	+0,11	489,15
ZONES A URBANISER				
AU	45,13	44,33		44,33
Dont AUZ	31,67	31,67		31,67
AUE	15,21	15,21		15,21
AUL	15,21	15,21		15,21
AUX	8,99	8,99		8,99
Dont AUX1	1,25	1,25		1,25
2AU	60,07	60,07	- 0,02 - 0,09	59,96
Total	144,61	143,80	- 0,11	143,69

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Dénomination des zones	PLU approuvé	Modification n°2	Evolution entre Modification n°2 et Modification n°3	Modification n°3
ZONES AGRICOLES				
Aa	18,81	18,81		18,81
Ab	197,90	197,90		197,90
Total	216,71	216,71		216,71
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES				
N	1 560,60	1 560,60		1 560,60
Na	26,20	26,20		26,20
Nb	3,54	3,54		3,54
Nc	16,02	16,02		16,02
Np	135,00	135,00		135,00
Dont NP1		2,31		2,31
Total	1 741,36	1 741,36		1 741,36
TOTAL GENERAL	2 588,60	2 588,60		2 588,60

4. Incidences des modifications sur l'environnement

Le territoire de la ville de Saverne n'est concerné par aucun site Natura 2000, les sites les plus proches sont la ZPS et la ZSC (sites superposés) des Vosges du Nord, à environ 3 km au Nord des limites du ban communal (au niveau de la ville). Le PLU de la ville de Saverne n'est donc pas soumis à évaluation environnementale systématique.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°3 conduisent à ouvrir à l'urbanisation 0,11 ha provenant de l'ouverture à la construction de petites parties de la zone 2AU.

Les prélèvements sur la zone 2AU concernent des terrains qui sont d'ores et déjà exploités en jardins par leurs propriétaires.

L'évolution des dispositions réglementaires de la ZAC du Martelberg ont pour objet de repositionner les haies qui participent aux continuités écologiques au sein de la zone en s'appuyant sur le réseau de haies existantes.



Linéaire de haies à préserver et compléter

Les haies sont identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et seront conservées sur des emprises qui resteront propriétés de l'intercommunalité afin d'en assurer la pérennité. Une seule haie est identifiée, en limite Sud-Ouest de la ZAC sur le ban communal de Saverne.

Dans la mesure où la préservation des espaces naturels est largement reportée sur les emprises publiques, les dispositions réglementaires applicables aux terrains privés sont parallèlement assouplies afin d'y optimiser la constructibilité.

Les dispositions modifiées ont donc un impact positif tant en termes de continuités écologiques qu'en termes de maîtrise des consommations d'espace.

Quant aux autres évolutions, elles participent d'une meilleure exploitation de l'espace urbain et contribuent à limiter la prégnance de la voiture. Leur impact sur l'environnement, s'il n'est pas quantifiable en termes d'amélioration, ne conduit pas à sa détérioration.