



**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :

Michel Rivière

Service aménagement durable des territoires

Atelier des référents territoriaux

Tél : 03 88 88 91 69 / 06 72 05 00 44

Mél : michel.riviere@bas-rhin.gouv.fr / ddt-sadt-art@bas-rhin.gouv.fr

Réf :

Strasbourg, le

28 JUL. 2020

Le sous-préfet de Saverne

à

Monsieur le maire de Saverne
78 Grand'rue
67703 SAVERNE CEDEX

Objet : Plan local d'urbanisme de la Ville de Saverne - Projet de modification M4 pour le réaménagement de la friche SAIT
PJ : Courrier de l'ARS à la DDT du 11 mai 2020

Par courrier électronique du 20 juillet 2020 vous m'avez saisi pour avis sur le projet de modification M4 du PLU de Saverne, pour le réaménagement de la friche SAIT dans la rue Zornhoff.

Le projet de modification du PLU de la Ville de Saverne prévoit la création de 201 logements dans le secteur Zornhoff par le réaménagement de la friche de l'ancienne usine SAIT. Le projet comprend 66 logements collectifs, 120 logements en résidence pour seniors, 15 maisons individuelles. Il permet ainsi de valoriser un flot majeur de Saverne par un habitat varié et de renforcer la fonction de pôle territorial de l'aire urbaine de Saverne. L'intérêt de ce projet est fondé sur la réutilisation et la valorisation d'une friche industrielle, en préservant la santé publique et l'environnement. Intégré au sein du tissu urbain de Saverne, l'opération offre une capacité de logements importante sans produire d'artificialisation des sols. Situé à proximité du site classé du « Château des Rohan », le projet devra également répondre aux enjeux architecturaux et paysagers du secteur historique.

I. Procédures

I.1. Procédure d'évolution du PLU

Le projet immobilier de réaménagement de la friche SAIT a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale qui a décidé le 6 avril 2020 de ne pas soumettre le projet immobilier à évaluation environnementale.

La Ville de Saverne prévoit de faire évoluer son PLU dans l'objectif d'encadrer ce projet urbain. Ce projet de modification M4 du PLU a également été présenté à l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas. La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a décidé le 17 juin 2020 de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale, sous réserve de la prise en compte d'une recommandation : la MRAE recommande de s'assurer de la capacité de la station de traitement des eaux usées à traiter les effluents engendrés par le projet avant d'édifier les constructions prévues.

I.2. Instauration d'une servitude d'utilité publique

Une servitude d'utilité publique (SUP) peut être instituée, en application de l'article L515-12 du code de l'environnement, sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation pour la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières. La SUP prescrira le cas échéant la mise en œuvre de la surveillance du site. La SUP sera instituée sur l'initiative du préfet ou à la requête du maire, et sera arrêtée par le préfet. Elle sera annexée au PLU par une mise à jour.

II. Examen du projet de modification du PLU

II.1. Notice de présentation de la modification

Conformément à la circulaire du 8 février 2007, les publics sensibles ne peuvent être accueillis sur l'emprise de l'ancienne friche SAIT, et les termes « résidence multi-générationnelle » au paragraphe 4.2 présentent ainsi une ambiguïté à lever.

Le rapport doit présenter l'historique du site SAIT et le suivi de la pollution, et mentionner les données basias.

Le rapport pourrait être complété par :

- La nature et la sécurité des accès au nouveau secteur d'habitat, notamment les déplacements avec le centre-ville, la gare, les grands secteurs d'emploi et équipements scolaires.
- La typologie urbaine de cet îlot urbain et la réponse aux besoins démographiques et de logement.
- L'insertion paysagère et les interactions avec un secteur de Saverne très arboré et bordé par le canal et la Zorn. Le complément à la strate arborée existante peut avoir un intérêt car la ville de Saverne, espace certes très artificialisé, se situe entre le massif forestier vosgien et la forêt de Saverne. La plantation d'arbres permet aussi de réduire les îlots de chaleur.

NB : Le tableau recensant les évolutions du PLU doit classer la révision du 09/12/2019 dans la catégorie des révisions allégées.

II.2. Règlement

L'attention de la Ville est attirée sur le fait que, dans sa rédaction du préambule du chapitre 2, la zone UBe est destinée à « l'implantation d'équipements publics ou privés à vocation d'hébergement et de service pour les jeunes et les personnes âgées ». Le caractère de la zone UBe doit correspondre au projet immobilier, qui ne prévoit pas d'établissement pour les jeunes et inclut également un programme de logements collectifs, des bureaux et des maisons individuelles.

Les interdictions prescrites à l'article 1 doivent être précisées tel que :

« DANS LE SECTEUR UBe COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits :

- l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des enfants et des adolescents, tels que équipements petite enfance, locaux d'enseignement, etc.

Le règlement devra préciser à l'article 1 l'interdiction de culture de végétaux de consommation (potagers, arbres fruitiers) en pleine terre.

Il convient d'ajouter, le cas échéant, en fonction des expertises de dépollution du site, l'interdiction des sous-sols dans les occupations et utilisations interdites en zone UBe Zornhoff.

Concernant l'article 2, « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières », je vous propose de compléter ce dernier en précisant :

« DANS LE SECTEUR UBe COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Les aménagements et installations admises dans la zone, à condition que les sols en place soient recouverts par :

- soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
- soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Concernant l'article 4, les mesures de gestion et dispositions constructives figurant dans l'étude de sol du réaménagement de la friche SAIT devront être reprises dans le règlement, notamment les préconisations de gestion des eaux pluviales (rejet par infiltration dans des terrains dépourvus de pollution uniquement) et eaux de voiries.

Plus généralement, le cas échéant, les dispositions suivantes seront prévues :

- L'aménagement d'un vide sanitaire,
- L'interdiction de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution (article 1 Occupations et utilisations du sol interdites)
- Sont admis sous conditions, tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- Un géotextile ou un grillage avertisseur posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

À l'article 6, les termes « recul minimal imposé précédemment » doivent être plus précis sur la référence aux dispositions évoquées.

Le règlement doit être complété le cas échéant par les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France (choix des matériaux, style architectural, hauteur et coloris des maisons et bâtiments ainsi que la végétalisation des espaces verts et des jardins privés).

Il peut, le cas échéant, être complété par des prescriptions de préservation de la qualité paysagère et environnementale par la plantation d'arbres.

III. Enjeux locaux de l'habitat

Il apparaît que :

- la zone du Zornhoff aura une vocation résidentielle, dans une aire urbaine caractérisée par un tassement de la production de logements, en comparaison des villages voisins,
- le projet concerne la création d'un nombre important de logements, avec une forte part de résidences seniors, qui correspondent à des besoins identifiés pour ce territoire,
- ce projet permet une bonne mobilisation du foncier (réaménagement d'une friche aux fins de création de logements).

Le bilan triennal du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays de Saverne concluait que la production observée de logements locatifs sociaux (LLS) était très en deçà des objectifs affirmés par le PLH (70 LLS dont 35 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sur 6 ans), la faible production de LLS (13 LLS ajoutés au parc de logements sociaux entre 2015 et 2017, et aucun PLAI supplémentaire) reflétant globalement la faible dynamique de constructions neuves sur le territoire. La relance de la production de LLS en neuf reste une question qu'il convient d'examiner directement avec les bailleurs, ceux-ci privilégiant à ce jour l'amélioration de l'offre existante à la construction de nouveaux logements.

Dans la mesure où le marché de logement est détendu sur ce territoire, il conviendra de bien calibrer la typologie et la destination des logements prévus au programme, afin d'éviter qu'une suroffre locative n'aggrave le phénomène de vacance et de défaut d'attractivité observés pour le parc résidentiel du centre ancien, situé à proximité du Zornhoff : une OPAH-RU ainsi qu'un programme Action Coeur de ville ont justement été engagés sur le secteur du centre ancien afin de remédier à ces faiblesses.

Le sous-préfet



Joël DUBREUIL



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :
Virginie Ronat
Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine
du Bas-Rhin
Tél : 03 69 08 51 09
Courriel : virginie.ronat@culture.gouv.fr
Réf : chrono 2020/217

L'architecte des Bâtiments de France
Adjoint au cheffe de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine

à

Monsieur le directeur départemental des territoires
Du Bas-Rhin
Service aménagement durable des territoires
Atelier des référents

A l'attention de Monsieur Michel Rivière
Référént territorial Saverne – Alsace Bossue
14 rue du Maréchal Juin
BP61003
67000 Strasbourg

Strasbourg, le 31/07/2020

Objet : PLU de Saverne – avis sur projet de modification n°4

Le 24 juillet 2020, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°4 du PLU de Saverne portant sur la requalification de la friche industrielle « Sait Mining ». Les parcelles considérées sont dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château des Rohan – perspective du château des Rohan.

Je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques sur ce dossier :

La requalification du site de la friche industrielle concerne une zone de 1.9ha, à l'Est du château des Rohan. Elle prévoit la création d'environ 200 logements (66 logements collectifs, 120 logements en résidence pour séniors et 15 maisons individuelles) et des bureaux (nombre non précisé). Les parcelles concernées sont situées entre une rangée de logements collectifs, d'architecture traditionnelle, implantés le long de la rue de l'Orangerie, et la zone industrielle composée essentiellement de bâtiments à toit plat.

- Si, depuis le château des Rohan, la vue sur le site reste importante, la mixité des fonctions, prévue par le projet, devrait faciliter l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti et donc, limiter leur impact visuel. Toutefois, afin de conserver une certaine volumétrie en front de rue, l'implantation des maisons individuelles se fera de préférence en seconde ligne par rapport à la rue du Zornhoff.

- De part la rédaction actuelle du règlement de l'article UB12 du PLU, ce projet de forte densité va entraîner la création de nombreuses places de stationnement. Afin de limiter une minéralisation excessive du site, il conviendrait de réfléchir à une mutualisation du stationnement avec les parkings existants à proximité immédiate qui offrent plus de 300 places.

- Enfin, la modification du PLU aurait pu être l'occasion de renforcer certains points du règlement pouvant être source d'altération du paysage et du patrimoine architectural et urbain, il s'agit notamment des clôtures et des panneaux solaires. Aussi, je vous propose d'ajouter, dans l'article UB11, les phrases suivants :
 - En secteur UBe, prévoir, en limite séparative une clôture composée d'un grillage souple de teinte vert sombre et doublée d'une haie vive d'essence locale à feuillage caduc.
 - En secteur UBe, sur les toitures à deux pans, l'installation des panneaux photovoltaïques devra respecter les prescriptions suivantes :
 - ne prévoir qu'une seule ligne de panneaux, encastrés et disposés de rive en rive, juste au-dessus de l'égout afin de ne pas impacter la partie supérieure qui est visible d'un plus grand nombre de points,
 - les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte brun sombre mate, et seront sans point de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate.



Sandu HANGAN
Architecte des Bâtiments de France
Adjoint à la cheffe de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine

Madec Valérie

De: mairie@monswiller.fr
Envoyé: lundi 27 juillet 2020 16:47
À: |
Cc: denise.boss@monswiller.fr; mairedemonswiller@monswiller.fr
Objet: RE : Notification du projet de modification n°4 du PLU SAVERNE
Pièces jointes: 67437_PLU M4_DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.zip

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Madame ,

La commune de Monswiller n'émet aucune observations au dossier de modification du PLU.

Je vous prie d'accepter, madame, mes cordiales salutations.

William PICARD
Maire de Monswiller

Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Service émetteur :

Veille et Sécurité Sanitaires et Environnementales

Affaire suivie par :

PIEGZA Christophe

Courriel :

ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 88 76 79 86

Fax : 03 59 81 16 15

La Déléguée territoriale du Bas-Rhin

A

Monsieur le Directeur Départemental des
Territoires

Service Aménagement Durable des Territoires

Atelier des Référents Territoriaux

14, rue du Maréchal Juin

B.P.61003

67070 STRASBOURG Cedex

Strasbourg, le 11 Mai 2020

Nos réf : DT67/VSSSE/CP/2020/05 n°03500

Objet : Commune de Saverne
Modification n° 4 du PLU

Par courriel daté du 07/05/2020, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saverne.

J'ai l'honneur de vous informer que les documents transmis appellent les réserves suivantes de la part de mes services :

Ce projet de modification porte sur le réaménagement d'une friche industrielle polluée (SAIT Mining) et implique un changement d'usage d'une activité industrielle vers des usages plus sensibles incluant en particulier des logements, des espaces verts (dont jardins privatifs) et une résidence sénior.

Concernant ce point, je relève de manière positive que :

- La notice de présentation mentionne que les terrains concernés correspondent à une friche industrielle et que des études de sols ont été menées et préconisent un certain nombre de restriction de l'usage des sols.
- Le paragraphe 5 relatif aux incidences des modifications sur l'environnement précise quelles sont les conclusions de ces études et rappelle les principales conditions à respecter.
- Des restrictions d'usages visant à prendre en compte la pollution des sols seront intégrées au règlement écrit pour le secteur concerné, qui sera par ailleurs identifié par une trame graphique sur le plan de zonage.

Concernant l'article 1 du règlement écrit :

Il prescrit :

« DANS LE SECTEUR UBe COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits :

- l'implantation de crèches, micro-crèches, écoles ;
- la culture de végétaux (potagers, arbres fruitiers) en pleine terre. »

Je vous propose la rédaction alternative suivante :

« DANS LE SECTEUR UB_e COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits :

- l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des enfants et des adolescents, tels que équipements petite enfance, locaux d'enseignements, etc.
- la culture de végétaux de consommation (potagers, arbres fruitiers) en pleine terre. »

Concernant l'article 2 « occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières », je vous propose de compléter ce dernier en précisant :

« DANS LE SECTEUR UB_e COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Les aménagements et installations admises dans la zone, à condition que les sols en place soient recouverts par :

- soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
- soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. »

Concernant l'article 4 : le dossier de déclaration loi sur l'eau demande que l'infiltration des eaux pluviales soit réaisée au niveau de terrains dépourvus de pollution.

Cette prescription serait à intégrer à l'article 4 du règlement.

Nos recommandations concernant la mise en place de servitudes d'utilité publique, pour conserver la mémoire de ces contraintes d'usage, restent d'actualité.

Pour la Déléguée territoriale du Bas-Rhin,
L'ingénieur d'études sanitaires


Christophe PIEGZA