



VILLE de SAVERNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 20/02/2021

A Saverne, le 20 FEV. 2021
M. Stéphane LEYENBERGER, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



Siège social

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

| IND. | DATE | DESCRIPTION | REDACTION/VERIFICATION | | | APPROBATION | | N° AFFAIRE : 17149 | Page : 2/24 |
|-----------|------------|------------------|------------------------|-----------|------|-------------|--|---------------------------|--------------------|
| A | 23/04/2020 | M4 – notice V1 | OTE - | Léa DENTZ | L.D. | | | | |
| B | 22/06/2020 | M4 – notice EP | OTE - | Léa DENTZ | L.D. | | | | |
| C | 20/02/2021 | M4 – approbation | OTE - | Léa DENTZ | L.D. | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Document1 | | | | | | | | | |

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. Coordonnées du maître d'ouvrage | 4 |
| 2. Contexte général de la modification | 5 |
| 2.1. Historique du document d'urbanisme | 5 |
| 2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique | 6 |
| 2.3. Justification de la procédure | 7 |
| 3. Informations relatives à l'enquête publique | 8 |
| 3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique | 8 |
| 3.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la modification du PLU | 9 |
| 4. Modifications apportées au PLU | 10 |
| 4.1. Evolution du rapport de présentation | 10 |
| 4.2. Objectifs et justification de la modification | 11 |
| 5. Incidences des modifications sur l'environnement | 21 |

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. Contexte général de la modification

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 | | |
|---|--------------------|--|
| 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 |
| 3 | 09/12/2019 | Plan de zonage (UC – UCe) Règlement Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| MODIFICATIONS SIMPLIFIEES | | |
| N° | Date d'approbation | Pièces modifiées |
| 1 | 15/5/2017 | Règlement |
| REVISIONS ALLEGEES | | |
| N° | Date d'approbation | Pièces modifiées |
| 1 | 09/12/2019 | Plan de zonage (UB et UCg) |
| MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET | | |
| N° | Date d'approbation | Pièces modifiées |
| | / | |

| MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE | | |
|--|------------------------------|-------------------------------------|
| N° | Date de l'arrêté préfectoral | Pièces modifiées |
| | | |
| MISES A JOUR | | |
| N° | Date de l'arrêté municipal | Pièces modifiées |
| 1 | 16/11/2016 | |
| 2 | 06/11/2017 | SUP (canalisations de gaz) |
| 3 | 11/03/2019 | Secteurs d'Information sur les Sols |

2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique

La ville de Saverne a engagé la présente procédure de modification en vue de faire évoluer les dispositions réglementaires applicables au secteur du Zornhoff pour favoriser la réhabilitation de la friche SAIT.

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 procédure

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 zone d'aménagement concerté (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, 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. Informations relatives à l'enquête publique

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.

3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique

Selon les dispositions des articles L153-19 et L153-41 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique est "réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement" (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'environnement).

L'article L123-9 du Code de l'environnement définit la **durée de l'enquête publique** :

"La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10."

L'article L123-11 fixe les **modalités de communication du dossier d'enquête publique** :

"Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci."

L'article L123-12 fixe les **modalités de consultation du dossier d'enquête publique** :

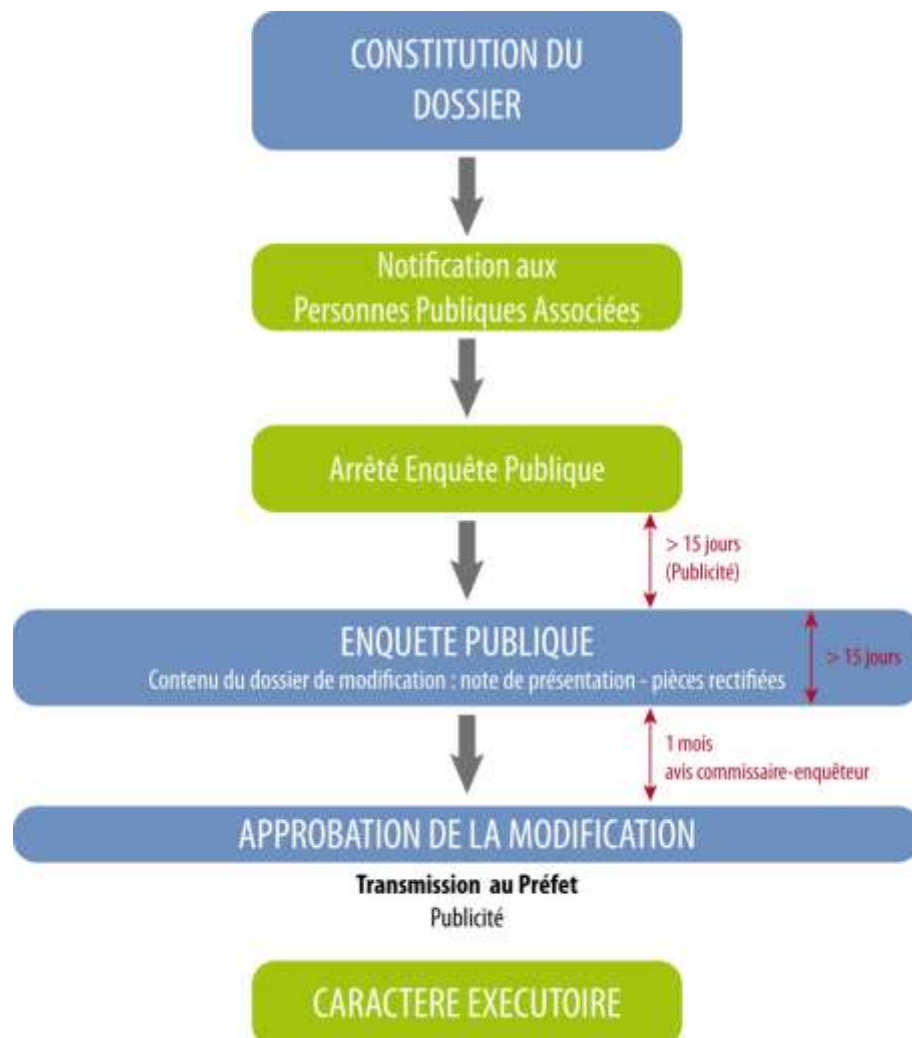
"Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public."

L'enquête publique est conduite par un commissaire enquêteur, désigné par le Président du Tribunal administratif de Strasbourg.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rend un rapport qui fait état

- des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ;
- des réponses éventuelles du maître d'ouvrage ;
- de ses conclusions motivées.

3.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la modification du PLU





Le Code de l'urbanisme ne prévoit dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du Code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Evolution du rapport de présentation

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

Le tableau des surfaces des zones annexé à la présente notice remplace le tableau du rapport de présentation (pages 181 à 183).

4.2. Objectifs et justification de la modification

La ville de Saverne souhaite soutenir la requalification de la friche SAIT MINING par un opérateur privé qui assurerait l'aménagement d'un nouveau morceau de ville regroupant une fonction résidentielle (maisons individuelles, collectifs), des locaux tertiaires (bureaux) et des équipements structurants (résidence seniors, résidence multi-générationnelle).

4.2.1. Présentation du site et de ses abords

Le terrain se situe aux abords du centre de la ville de Saverne, en périphérie Nord-Est du centre historique, à proximité du port de plaisance et de la gare.

L'environnement immédiat est constitué par un tissu urbain hybride avec d'une part des bâtiments résidentiels et pavillonnaires à vocation d'habitat, d'une autre des bâtiments tertiaires à vocation artisanale et industrielle.

Le site se trouve également dans un périmètre visible du château des Rohan, classé monument historique.

Le terrain, totalisant une surface de 11 783 m², est actuellement une friche industrielle. Un bâtiment se trouve encore sur le site, le bâtiment de la société Sait Mining dont l'activité a cessé.

Le reste du terrain est, dans son ensemble, vierge de toute végétation. La végétation présente se résume à une zone plantée de petits arbustes sur l'avant de la parcelle en limite Nord-Ouest, le long de la rue du Zornhoff.

Le terrain naturel de l'opération ne présente pas de dénivelé particulier. Sur l'ensemble de la parcelle l'altimétrie relevée oscille de 90 cm entre le point le plus haut et le point le plus bas à l'exception d'un talus le long de la limite Nord-Est sur une trentaine de mètres.

4.2.2. Présentation des grandes lignes du projet

Le projet prévoit l'aménagement global du site par différents éléments :

- un léger remodelage du terrain en conservant de la topographie générale du site afin de se raccorder au niveau de la voirie existante, rue du Zornhoff, et pour permettre l'implantation des nouveaux bâtiments sur l'ensemble de la parcelle ;
- le raccordement de la parcelle avec le contexte existant au niveau du siège de la Communauté de communes, mais également par le biais de deux cheminements piétonniers vers la rue des Jardins au Sud ;
- la création d'une voie privée propre à son fonctionnement permettant la desserte du projet et l'accès aux différents bâtiments par les usagers et les engins de secours.

La morphologie et l'implantation des futurs bâtiments chercheront à s'adapter au contexte urbain existant à travers la cohérence des volumétries avec les masses bâties adjacentes.

Le principe d'implantation structurant l'organisation de la parcelle tient compte de l'évolution historique du site, anciennement jardins du château des Rohan en se basant sur le tracé cadastral résultant de cette Histoire.

4.2.3. Classement par le PLU et évolutions nécessaires

Le PLU de Saverne classe aujourd'hui ce terrain en zone UB pour lequel le règlement a été construit avec le souci de préserver la qualité du cadre de vie dans les secteurs résidentiels de la ville.

Les études du projet montrent que certaines dispositions de la zone UB ne permettent pas

- un aménagement optimal de la friche qui couvre une emprise totale de 1,9 ha, notamment concernant les équipements structurants ;
- de préserver les qualités urbaines à proximité du château des Rohan, classé monument historique.

L'application des dispositions réglementaires du secteur UBe créé en 2016 pour permettre l'aménagement du site de l'ancienne piscine serait plus adaptée au projet, sous réserve d'y intégrer des dispositions spécifiques concernant l'implantation par rapport à la rue du Zornhoff.

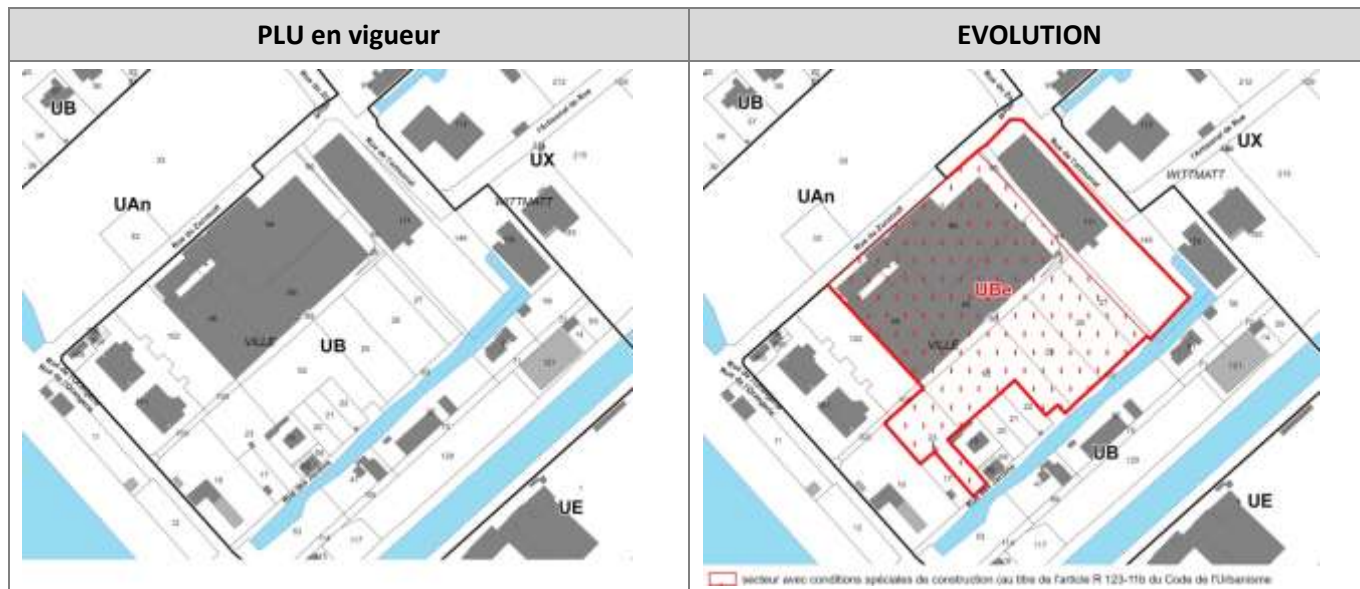
Par ailleurs s'agissant d'une friche industrielle, des études de sol préalables à l'aménagement du site ont été réalisées et préconisent un certain nombre de restrictions à l'usage du sol. Afin d'assurer la conservation de la mémoire et de la bonne prise en compte des enjeux liées à la pollution résiduelle des sols, des dispositions réglementaires spécifiques sont intégrées dans le PLU au droit de la friche.

En conséquence, un nouveau secteur UBe est créé sur l'emprise du projet. Dans un souci de cohérence, ce secteur UBe est étendu au siège de la Communauté de communes du Pays de Saverne, voisin du projet. Le caractère et le règlement applicable au secteur UBe sont adaptés pour prendre en compte la création du nouveau sous-secteur. Par ailleurs, pour identifier et réglementer spécifiquement l'usage des sols, la friche est couverte par une trame spécifique au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016 (dispositions reprises au 1° de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme en vigueur).

Enfin le règlement est complété avec les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France quant aux clôtures et à l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture.

4.3. Modification apportée au plan de règlement

Un nouveau secteur UBe est créé. Il couvre la friche SAIT MINING et le siège de la Communauté de communes du Pays de Saverne. Une trame indiquant des conditions spéciales de construction, instaurée au titre de l'article R123-11b, couvre le site de la friche.



Le nouveau secteur UBe couvre une superficie de 2,44 ha.

4.4. Modification apportée au règlement

| REDACTION du PLU en vigueur | NOUVELLE REDACTION |
|--|---|
| <p>Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines [...] Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone UB</p> | |
| <p><u>Caractère de la zone UB</u> La zone UB est une zone urbaine équipée. La zone UB, concentrique au centre historique classé en zone UA, couvre les extensions des faubourgs où activités, habitat, commerces et services sont présents. Cette urbanisation s’est réalisée au coup par coup. La zone UB comporte un secteur UBe destiné à accueillir un pôle intergénérationnel avec des équipements publics ou privés à vocation d’hébergement et de service pour les jeunes et les personnes âgées (multi-accueil, auberge de jeunesse, résidence seniors, EPHAD, ...). Dans les secteurs identifiés comme soumis à un risque d’inondation par le PPRI et tramés sur le plan de zonage, il convient de se référer en sus du présent chapitre aux dispositions du PPRI.</p> | <p><u>Caractère de la zone UB</u> La zone UB est une zone urbaine équipée. La zone UB, concentrique au centre historique classé en zone UA, couvre les extensions des faubourgs où activités, habitat, commerces et services sont présents. Cette urbanisation s’est réalisée au coup par coup. La zone UB comporte un secteur UBe dans lequel des règles alternatives sont prévues pour faciliter l’implantation d’équipements publics ou privés à vocation d’hébergement et de service pour les jeunes et/ou les personnes âgées en complément ou non d’opérations de logements ou tertiaires. Dans les secteurs identifiés comme soumis à un risque d’inondation par le PPRI et tramés sur le plan de zonage, il convient de se référer en sus du présent chapitre aux dispositions du PPRI. Aux terrains concernés par un secteur avec des conditions spéciales de construction (au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) et tramés sur le plan de zonage, le présent règlement impose des conditions spécifiques de prise en compte d'une pollution résiduelle du sol.</p> |
| <p>L'aménagement du secteur UBe doit outre le présent règlement être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur.</p> | <p>L'aménagement du secteur UBe entre les rues de la roseraie et du 19 novembre doit outre le présent règlement être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur.</p> |

| REDACTION du PLU en vigueur | NOUVELLE REDACTION |
|--|--|
| Article 2-UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | |
| <p><u>DANS TOUTE LA ZONE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci. - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone, | <p><u>DANS TOUTE LA ZONE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci. - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone, <p><u>DANS LE SECTEUR UBe COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME</u></p> <p>Les aménagements et installations sont admis, à condition que les sols en place soient recouverts soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; - Un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. |
| <p>[...]</p> <p>Article 4-UB : Desserte par les réseaux</p> | |
| <p><u>ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u></p> <p>Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.</p> <p>[...]</p> | <p><u>ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u></p> <p>Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.</p> <p>Dans le secteur UBe couvert par une trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, les canalisations d'eau potable doivent être implantées au droit de terrains non impactés par la pollution résiduelle du sol ou bénéficier d'une protection contre la perméation des polluants organiques.</p> <p>[...]</p> |



| REDACTION du PLU en vigueur | NOUVELLE REDACTION |
|---|---|
| <p><u>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.</p> <p>Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>[...]</p> | <p><u>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.</p> <p>Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p><u>Dans le secteur UBe couvert par une trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme</u></p> <p><u>L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée au niveau de terrains dépourvus de pollution.</u></p> <p>[...]</p> |
| Article 6-UB : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries | |
| <p><u>DANS LE SECTEUR UBe</u></p> <p>Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres par rapport à la rue du 19 novembre ; - 5 mètres par rapport à la rue de la roseraie et autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile. <p>Par exception aux modalités d'application de l'article 6 précisées aux dispositions générales du présent règlement, les encorbellements ne sont pas limités à 1 mètre mais sont admis jusqu'à l'alignement.</p> <p>Par rapport aux cheminements piétons ou cyclables, le nu de la façade des constructions pourra s'implanter soit à l'alignement ;</p> <p>soit en respectant un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>De plus, des parties de bâtiments peuvent surplomber ces cheminements doux.</p> | <p><u>DANS LE SECTEUR UBe</u></p> <p>Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres par rapport à la rue du 19 novembre ; - 5 mètres par rapport à la rue de la roseraie et autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile. <p><u>Le long de la rue du Zornhoff, les constructions s'implanteront en respectant un recul maximal de 2 mètres.</u></p> <p>Par exception aux modalités d'application de l'article 6 précisées aux dispositions générales du présent règlement, les encorbellements ne sont pas limités à 1 mètre mais sont admis jusqu'à l'alignement.</p> <p>Par rapport aux cheminements piétons ou cyclables, le nu de la façade des constructions pourra s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement ; - soit en respectant un recul minimal de 1 mètre. <p>De plus, des parties de bâtiments peuvent surplomber ces cheminements doux.</p> |

| REDACTION du PLU en vigueur | NOUVELLE REDACTION |
|---|---|
| <p><u>DANS LE RESTE DE LA ZONE</u></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> | <p><u>DANS LE RESTE DE LA ZONE</u></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> |
| <p><u>DANS TOUTE LA ZONE</u></p> <p><u>Implantation des constructions annexes</u></p> <p>Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>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.</p> <p>Au Nord de la rue de Monswiller, cette possibilité est également ouverte aux garages.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement, - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. - Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur. | <p><u>DANS TOUTE LA ZONE</u></p> <p><u>Implantation des constructions annexes</u></p> <p>Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>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 minimal de 5 mètres (imposé précédemment).</p> <p>Au Nord de la rue de Monswiller, cette possibilité est également ouverte aux garages.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement, - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. - Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur. |

| REDACTION du PLU en vigueur | NOUVELLE REDACTION |
|---|---|
| <p>[...]</p> <p>Article 7-UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> | |
| <p><u>DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante - aux constructions annexes de moins de 30 m² et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale qui sont libres d'implantation - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives. | <p><u>DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.</p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante - aux constructions annexes de moins de 30 m² et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale qui sont libres d'implantation - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives. |
| <p>[...]</p> <p>Article 11-UB : Aspect extérieur des constructions</p> | |
| <p>L'autorisation de construire peut être refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.</p> | <p>L'autorisation de construire peut être refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.</p> |

| REDACTION du PLU en vigueur | NOUVELLE REDACTION |
|--|--|
| <p><u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBe</u></p> <p><u>Toitures des constructions</u></p> <p>Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée.</p> <p>Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées.</p> <p>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.</p> <p><u>Façades et murs</u></p> <p>Le rythme des baies et des éléments constitutifs de la façade doit s'intégrer dans l'architecture environnante, soit par les matériaux, soit par les proportions, l'un des deux pouvant être en opposition avec son entourage immédiat.</p> <p>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.</p> | <p><u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBe</u></p> <p><u>Architecture</u></p> <p>A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.</p> <p><u>Toitures des constructions</u></p> <p>Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée.</p> <p>Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées.</p> <p>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.</p> <p><u>Façades et murs</u></p> <p>Le rythme des baies et des éléments constitutifs de la façade doit s'intégrer dans l'architecture environnante, soit par les matériaux, soit par les proportions, l'un des deux pouvant être en opposition avec son entourage immédiat.</p> <p>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.</p> |
| | <p><u>DANS LE SECTEUR UBe DU ZORNHOFF</u></p> <p><u>Clôtures sur limite séparative</u></p> <p>Les clôtures seront composées d'un grillage souple de teinte vert sombre et seront doublée d'une haie vive d'essence locale à feuillage caduc.</p> <p><u>Panneaux photovoltaïques en toiture</u></p> <p>L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une seule ligne de panneaux pourra être encastrés et disposés de rive en rive, juste au-dessus de l'égout ; - Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte brun sombre mat et seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate. |



| REDACTION du PLU en vigueur | NOUVELLE REDACTION |
|--|---|
| <p><u>DANS TOUTE LA ZONE</u></p> <p><u>Architecture</u></p> <p>A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.</p> <p><u>Façades et murs</u></p> <p>Les façades de plus de 15 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.</p> <p><u>Clôtures sur rue ou sur limite séparative</u></p> <p>Sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut ; elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m.</p> | <p><u>DANS TOUTE LA ZONE</u></p> <p><u>Façades et murs</u></p> <p>Les façades de plus de 15 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.</p> <p><u>Clôtures sur rue ou sur limite séparative</u></p> <p>Sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut ; elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m.</p> |
| [...] | |

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. En effet, le terrain est déjà classé en zone UB et les évolutions visent exclusivement à optimiser l'aménagement du site.

La modification vise à permettre l'aménagement d'une friche industrielle. Les études nécessaires au changement de vocation du site et en particulier une étude environnementale et l'évaluation des risques sanitaires ont été réalisées par le porteur de projet.

Elles concluent de la manière suivante :

- Aucun danger immédiat pour l'environnement et la santé publique n'a été constaté. Ainsi, aucune mesure d'urgence n'est recommandée ;
- Au regard des calculs réalisés sur la base des hypothèses constructives envisagées par le porteur de projet, les terrains de l'ancien site SAIT MINING à Saverne rue du Zornhoff sont compatibles avec les usages résidentiel, commercial et tertiaire envisagés sous réserve de :
 - traiter les pollutions localisées au droit de deux des 33 sondages réalisés sur le site ;
 - recouvrir ou substituer les sols au droit des zones non bâties par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sol en place ou par un minimum de 30 cm de matériaux sains compactés ;
 - recouvrir ou substituer les sols au droit de jardins potagers par un minimum de 80 cm de matériaux sains compactés, ou de faire des plantations hors sol et de mettre en place les arbres fruitiers dans des fosses de 2 x 2 x 2 m ;
 - placer les canalisations d'eau potable au droit de terrains non impactés.



6. Annexe

Tableau des surfaces des zones

Le tableau des superficies des différentes zones à l'issue des procédures de la modification n°4 du PLU de Saverne s'établit de la manière suivante :

| Dénomination des zones | PLU approuvé | Modification n°3 et Révision allégée n°1 | Modification n°4 |
|--------------------------|---------------|--|------------------|
| ZONES URBAINES | | | |
| UA | 53,76 | 53,76 | 53,76 |
| Dont UAn | 14,24 | 14,24 | 14,24 |
| UB | 96,78 | 97,55 | 97,55 |
| Dont UBe | | 1,47 | 3,91 |
| UC | 206,93 | 209,16 | 209,16 |
| Dont UCn | 9,45 | 9,45 | 9,45 |
| Dont UCe | | 1,56 | 1,56 |
| Dont UCg | | 0,29 | 0,29 |
| UE | 48,98 | 47,71 | 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 | 487,28 | 487,28 |
| 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 | 59,96 | 59,96 |
| Total | 144,61 | 143,69 | 143,69 |
| ZONES AGRICOLES | | | |
| Aa | 18,81 | 18,81 | 18,81 |
| Ab | 197,90 | 197,74 | 197,74 |
| Total | 216,71 | 216,55 | 216,55 |

| Dénomination des zones | PLU approuvé | Modification n°3 et Révision allégée n°1 | Modification n°4 |
|--|-----------------|--|------------------|
| ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | | | |
| N | 1 560,60 | 1 560,60 | 1 560,60 |
| Na | 26,20 | 25,91 | 25,91 |
| 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 | 1 741,07 | 1 741,07 |
| TOTAL GENERAL | 2 588,60 | 2 588,60 | 2 588,60 |