



VILLE de SAVERNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAVERNE

MODIFICATION N°2

NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé par DCM du 17/01/2011
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 01/07/2013

Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 04/07/2016

M. Stéphane LEYENBERGER, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Informations relatives à l'enquête publique	7
3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique	7
3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Evolution du rapport de présentation	8
4.2. Point 1 : Evolutions réglementaires issues de la loi ALUR	10
4.3. Point 2 : Evolution du secteur UAn	10
4.4. Point 3 : Permettre la densification des tissus pavillonnaires	12
4.5. Point 4 : Adapter les principes d'aménagement du site de l'ancienne piscine	20
4.6. Point 5 : Faire évoluer le cadre réglementaire de la ZAC Fontaine Saubach	21
4.7. Point 6 : Permettre le développement des équipements hospitaliers au Nord de l'hôpital	24
4.8. Point 7 : Permettre l'évolution du site de l'ancien lycée Chappe	25
4.9. Point 8 : Mettre le PLU en cohérence avec la DUP règlementant la protection des captages d'eau potable	27
4.10. Point 9 : Permettre l'évolution d'une maison d'habitation qui n'est plus liée à une activité	29
4.11. Point 10 : Mettre à jour les emplacements réserves en fonction des projets abandonnés ou réalisés	30
4.12. Point 11 : Transcrire les engagements de la ville en matière de préservation des réservoirs de biodiversité	35
4.13. Point 12 : Mettre le règlement de la ZAC du Martelberg en cohérence avec le PLU de Monswiller	37
4.14. Point 13 : Adapter certaines dispositions réglementaires et préciser les définitions	39
5. Incidences des modifications sur l'environnement	41

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 ;
- M. Fabrice HELMSTETTER, Directeur Général des Services.

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

2.1. SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

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

Une première modification de ce document a été approuvée par délibération du conseil municipal le 1^{er} juillet 2013.

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

La ville de Saverne a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

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

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

En vertu des dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations du 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 ;

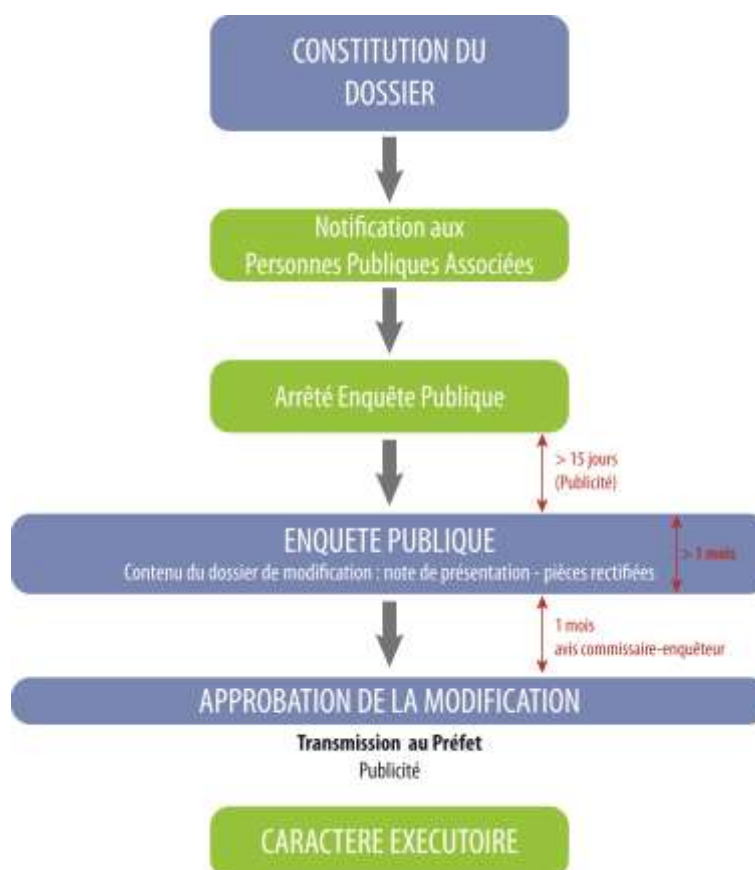
une procédure de révision n'est pas requise. La procédure à mettre en œuvre est donc une modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Informations relatives à l'enquête publique

3.1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

3.2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit aucune concertation préalable obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

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°1	Evolution entre Modification n°1 et Modification n°2	Modification n°2
ZONES URBAINES				
UA	53,76	53,76		53,76
Dont UAn	14,24	14,24		14,24
UB	96,78	96,78	+0,24 +0,37	97,39
Dont UBe		1,47		1,47
UC	206,93	206,93	+1,72	208,65
Dont UCn	9,45	9,45		9,45
UE	48,98	48,98	-1,72	47,82
Dont UEh	11,49	11,49	+0,57	12,06
UV	2,90	2,90		2,90
UX	76,57	76,27	-0,37	76,20
Total	485,92	485,92	+0,80	486,72
ZONES A URBANISER				
AU	45,13	45,13	-0,24 -0,57	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		60,07
Total	144,61	144,61	-0,80	143,80

Dénomination des zones	PLU approuvé	Modification n°1	Evolution entre Modification n°1 et Modification n°2	Modification n°2
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 Dont NP1	135,00	135,00	+2,31	135,00 2,31
Total	1 741,36	1 741,36		1 741,36
TOTAL GENERAL	2 588 ,60	2 588 ,60		2 588 ,60

4.2. POINT 1 : EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ISSUES DE LA LOI ALUR

Objectifs et justification

La loi ALUR "Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové" du 24 mars 2014 a rendu inopérante toutes les règles des PLU relatives aux caractéristiques des terrains (article 5) et au coefficient d'occupation des sols (article 14).

Modification apportée au règlement

Dans le règlement de l'ensemble des zones, aux articles 5 et 14, bien qu'aucun d'entre eux n'étaient préalablement réglementé, il est précisé que l'article est non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

L'adaptation des constructions au terrain naturel inscrite à l'article 5-AU est en conséquence reportée à l'article 11-AU.

4.3. POINT 2 : EVOLUTION DU SECTEUR UAn

Objectifs et justification

Au sein du secteur UA qui correspond au centre historique de Saverne, le PLU a délimité un sous-secteur UAn, correspondant au parc et à la perspective du château, et qui est inconstructible à l'exception de l'aménagement d'espace de stationnement et des constructions et installations nécessaires à l'entretien du château. Ce sous-secteur, soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, englobe également le port de plaisance de Saverne.

Afin d'améliorer l'accueil touristique des plaisanciers, la ville souhaite notamment construire dans ce secteur des nouveaux équipements sanitaires.

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

Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 1 – UA : Occupations et utilisations du sol interdites	
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes – les constructions et aménagements à usage d’activités industrielles et agricoles, à l’exception des serres horticolas ou maraîchères, – les dépôts de toute nature sauf s’ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier, – l’ouverture de carrières, – les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables), – le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, – la reconstruction à l’identique en cas de démolition d’un bâtiment ne respectant pas les règles de hauteur prescrites à l’article 10UA Dans le secteur UAn Il y est de plus interdit toute occupation et utilisation du sol en dehors des surfaces de stationnements collectifs à l’air libre et des occupations et utilisations du sol liées à l’exploitation et l’entretien du château. Dans la zone non aedificandi identifiée au plan de zonage Toute construction ou reconstruction est interdite.	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes – les constructions et aménagements à usage d’activités industrielles et agricoles, à l’exception des serres horticolas ou maraîchères, – les dépôts de toute nature sauf s’ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier, – l’ouverture de carrières, – les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables), – le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, – la reconstruction à l’identique en cas de démolition d’un bâtiment ne respectant pas les règles de hauteur prescrites à l’article 10UA Dans le secteur UAn Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l’article 2-UA. Dans la zone non aedificandi identifiée au plan de zonage Toute construction ou reconstruction est interdite.
Article 2 – UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
– 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	– 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 Dans le secteur UAn – Les surfaces de stationnements collectifs à condition de rester à l’air libre ; – Les constructions et installations à condition d’être liées à l’exploitation et l’entretien du château ; – Les constructions et installations à condition d’être liées aux activités portuaires ou touristiques ;

4.4. POINT 3 : PERMETTRE LA DENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES

Objectifs et justification

L'étalement urbain et la consommation d'espace s'expliquent notamment par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération. La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi ALUR.

Le règlement du PLU de Saverne limite de manière importante la constructibilité des zones UB et UC en n'admettant que deux lignes de constructions et en encadrant celles-ci de manière importante.

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

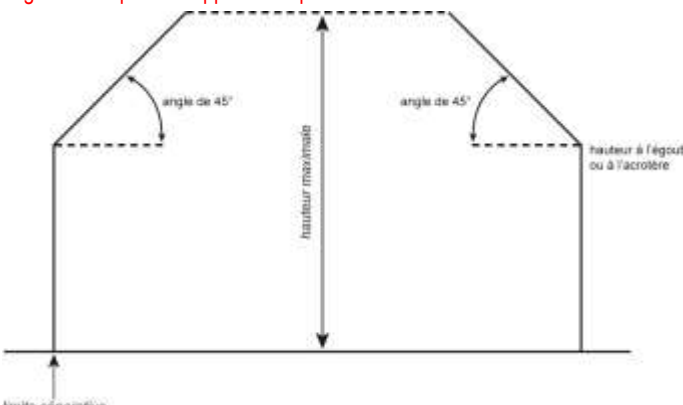
- Encadrement de l'implantation et de la hauteur des constructions à l'intérieur d'un gabarit ;
- Limitation de la hauteur des constructions.

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

Par ailleurs, la dérogation concernant la possibilité d'implanter des carports dans le recul de 5 mètres par rapport aux voies est étendue aux locaux ou abris d'entreposage des conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

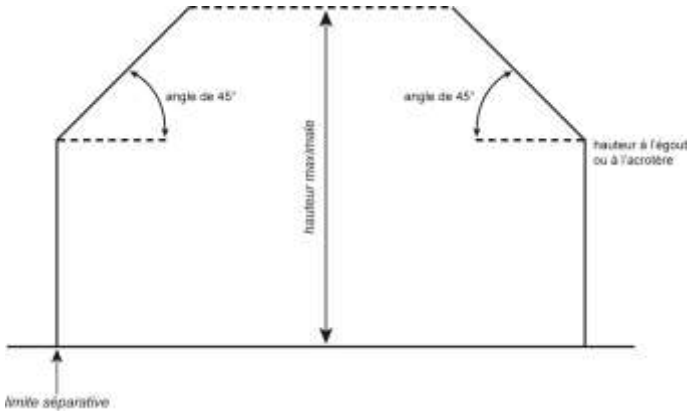
Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 6 – UB : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries	
[...] Dans le reste de la zone <u>Implantation des constructions principales</u> Par rapport à la l'alignement des voies, deux lignes de constructions principales peuvent être admises sous réserve du respect des dispositions suivantes : — les constructions principales de la première ligne seront édifiées avec un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction — ce premier front bâti s'inscrira intégralement dans une bande constructible comprise entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert l'emprise foncière — le second front bâti devra s'implanter intégralement dans une bande constructible comprise entre 30 et 50 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert l'emprise foncière en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la construction implantée en première ligne. Ces dispositions s'appliquent qu'ils s'agissent d'une seule ou de deux unités foncières. 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 est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres. [...]	[...] Dans le reste de la zone 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. 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. [...]

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 7 – UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] Dans le reste de la zone <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> Les constructions respecteront un recul minimal de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du plan de toiture). Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété : — soit lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite, dans ce cas la nouvelle construction devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine, — soit lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles</u> Les constructions respecteront un recul minimal 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 est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres. [...]	[...] Dans le reste de la zone <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> <i>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.</i> <i>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 (altitude) du terrain naturel sur 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.</i>  <i>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.</i> <u>Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles</u> Les constructions respecteront un recul minimal 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 <i>ou de locaux ou abris d'entreposage des conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères</i> est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres. [...]

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 10 – UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] Dans le reste de la zone <u>Constructions principales en première ligne</u> La hauteur maximale des constructions principales implantées à moins de 30 mètres de l'alignement de la voie qui dessert la construction est fixée à — 15 mètres au faîtage — 12 mètres au sommet de l'acrotère. <u>Constructions principales en seconde ligne</u> Le plan de toiture des constructions principales implantées entre 30 et 50 mètres de l'alignement de la voie qui dessert la construction respectera les deux conditions cumulatives suivantes : — une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou 12 mètres au sommet de l'acrotère, — une hauteur équivalente à celle de la construction implantée en première ligne diminuée de 3 mètres. <u>Constructions annexes</u> La hauteur maximale du plan de toiture des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres. [...]	[...] Dans le reste de la zone <i>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</i> <i>– 15 mètres au faîtage ;</i> <i>– 12 mètres au sommet de l'acrotère.</i> <i>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</i> <i>– 9 mètres au faîtage ;</i> <i>– 7 mètres au sommet de l'acrotère.</i> [...]
Article 11 – UB : Aspect extérieur des constructions	
[...] Dans toute la zone <u>Façades et murs</u> 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. <u>Clôtures</u> 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. [...]	[...] Dans toute la zone <u>Architecture</u> <i>A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.</i> <u>Façades et murs</u> 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. <u>Clôtures</u> 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. [...]

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 6 – UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries	
[...] Implantation des constructions principales Par rapport à la l'alignement des voies, deux lignes de constructions principales peuvent être admises sous réserve du respect des dispositions suivantes : — les constructions principales de la première ligne seront édifiées avec un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction — ce premier front bâti s'inscrira intégralement dans une bande constructible comprise entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert l'emprise foncière — le second front bâti devra s'implanter intégralement dans une bande constructible comprise entre 30 et 50 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert l'emprise foncière en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la construction implantée en première ligne. Ces dispositions s'appliquent qu'ils s'agissent d'une seule ou de deux unités foncières. Implantation des constructions annexes Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. L'implantation de carports est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres. [...]	[...] 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. [...]

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 7 – UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> Les constructions respecteront un recul minimal de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du plan de toiture). Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété : soit lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite, dans ce cas la nouvelle construction devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine; soit lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles</u> Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres. Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - 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 mètres des limites séparatives. Dans le secteur UCn Les constructions respecteront un recul maximal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.	Dans toute la zone à l'exception du secteur UCn <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> <i>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.</i> <i>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.</i>  <i>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.</i> <u>Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles</u> Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres. Dans le secteur UCn Les constructions respecteront un recul maximal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - 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 mètres des limites séparatives.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 10 – UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] <u>Constructions principales en première ligne</u> La hauteur maximale du plan de toiture des constructions principales implantées à moins de 30 mètres de l'alignement de la voie qui dessert la construction est fixée à 10 mètres. <u>Constructions principales en seconde ligne</u> Le plan de toiture des constructions principales implantées entre 30 et 50 mètres de l'alignement de la voie qui dessert la construction respectera les deux conditions cumulatives suivantes : — une hauteur maximale de 10 mètres, — une hauteur équivalente à celle de la implantée en première ligne diminuée de 3 mètres. <u>Constructions annexes</u> La hauteur maximale du plan de toiture des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres. Dispositions particulières 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.	[...] Dans toute la zone à l'exception du secteur UCn <i>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</i> <i>— 15 mètres au faîtage ;</i> <i>— 12 mètres au sommet de l'acrotère.</i> <i>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</i> <i>— 9 mètres au faîtage ;</i> <i>— 7 mètres au sommet de l'acrotère.</i> 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.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 11 – UC : Aspect extérieur des constructions L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être 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. Toitures des constructions Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée. 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. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle. Façades et murs 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. 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. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle. Clôtures Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.	L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être 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. Architecture A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres. Toitures des constructions Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée. 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. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle. Façades et murs 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. 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. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle. Clôtures Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

4.5. POINT 4 : ADAPTER LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE DE L'ANCIENNE PISCINE

Objectifs et justification

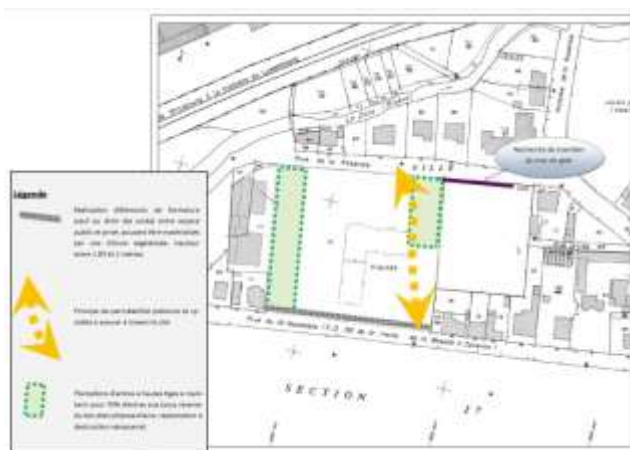
L'aménagement du site de l'ancienne piscine est en cours de réalisation : l'implantation de la maison de l'enfance est réalisée et la construction de l'EPHAD est en cours. Les contraintes d'exploitation des différents établissements programmés sur le site ont conduit à abandonner l'aménagement d'une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

Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

OAP du PLU après modification n°1



OAP du PLU après modification n°2



4.6. POINT 5 : FAIRE EVOLUER LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA ZAC FONTAINE SAUBACH

Objectifs et justification

L'aménagement de la ZAC Fontaine Saubach est en cours et les premières opérations ont été réalisées. Pour répondre plus adéquatement aux demandes actuelles, la ville a souhaité sur proposition de l'aménageur faire évoluer les dispositions réglementaires applicables, en particulier quant à l'implantation des constructions le long du boulevard et plus généralement des annexes.

Les OAP sont modifiées pour rectifier une erreur matérielle intervenue dans le cadre de la modification n°1 à savoir la suppression d'une trame sur la partie Est de la ZAC.

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

Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 6 – AUZ : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries	
Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement. Dispositions générales Les constructions seront édifiées avec un recul — maximum de 2 mètres par rapport à l'alignement le long du boulevard principal — compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation — minimum de 1 mètre par rapport aux places, placettes, espaces verts et chemins piétons et cyclistes. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de — 6 mètres de tout cours d'eau, — 10 mètres des canalisations de transport de gaz. Dispositions particulières L'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour des constructions annexes à condition que — la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres — la façade sur rue n'excède pas 50% de la façade sur rue de l'unité foncière Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies et qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-AUZ. Les règles ne s'appliquent pas 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 1,50 mètres du domaine public.	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement. Dispositions générales Les constructions seront édifiées avec un recul — compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; — minimum de 1 mètre par rapport aux places, placettes, espaces verts et chemins piétons et cyclistes. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de — 6 mètres de tout cours d'eau, — 10 mètres des canalisations de transport de gaz. Dispositions particulières L'implantation des constructions annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur sont implantées — à 2 mètres minimum de l'alignement du boulevard principal ; — à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation ; — avec un recul minium de 1 mètre par rapport aux chemins piétons et cyclistes ; Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies et qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-AUZ. Les règles ne s'appliquent pas 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 1,50 mètres du domaine public.

Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

OAP du PLU après modification n°1



OAP du PLU après modification n°2



Suppression de la zone verte au Sud de la ZAC

Réintégration de la première phase d'aménagement dans le périmètre de la ZAC

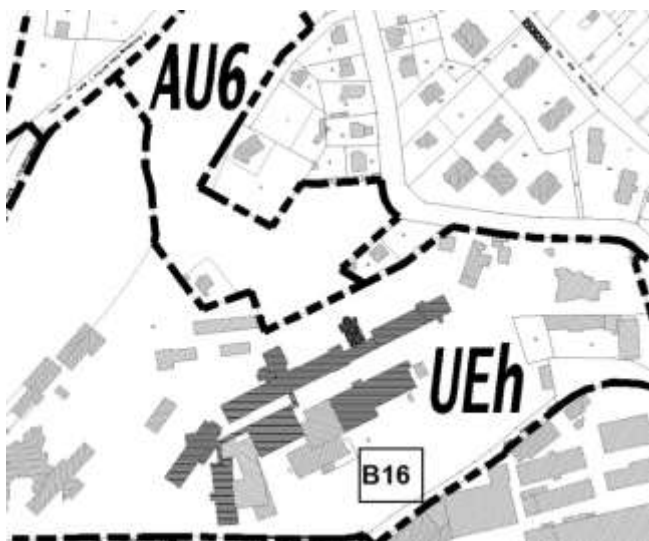
4.7. POINT 6 : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS HOSPITALIERS AU NORD DE L'HOPITAL

Objectifs et justification

Un projet de développement des équipements hospitaliers avec l'implantation d'un centre de dialyse est envisagé directement au Nord de l'emprise actuelle de l'hôpital. Ce projet sera desservi par une voie desservie à partir de l'accès à l'hôpital qui permettra également de desservir les terrains résiduels au Nord de cette voie. Les terrains concernés sont aujourd'hui intégrés à une zone AU qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement. Afin de permettre la réalisation de ce projet, un reclassement de l'emprise concernée par le projet en zone UEh (zone d'équipements publics hospitaliers) est réalisé et pour prendre en compte la desserte réalisée, les terrains au Nord de la voie sont intégrés à la zone UB. Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU6 sont modifiées en conséquence.

Modifications apportées au plan de zonage

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2



Modification apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les limites de la zone sont ajustées aux évolutions du plan de zonage, mais le principe de desserte de la zone n'est pas remis en cause.

OAP du PLU après modification n°1



OAP du PLU après modification n°2



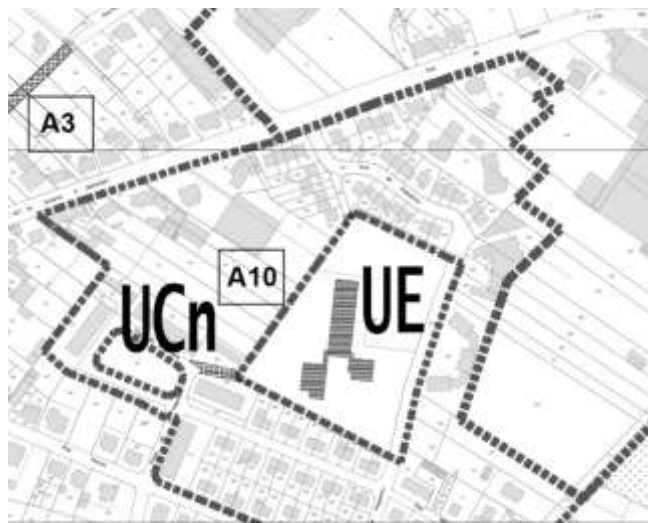
4.8. POINT 7 : PERMETTRE L'EVOLUTION DU SITE DE L'ANCIEN LYCEE CHAPPE

Objectifs et justification

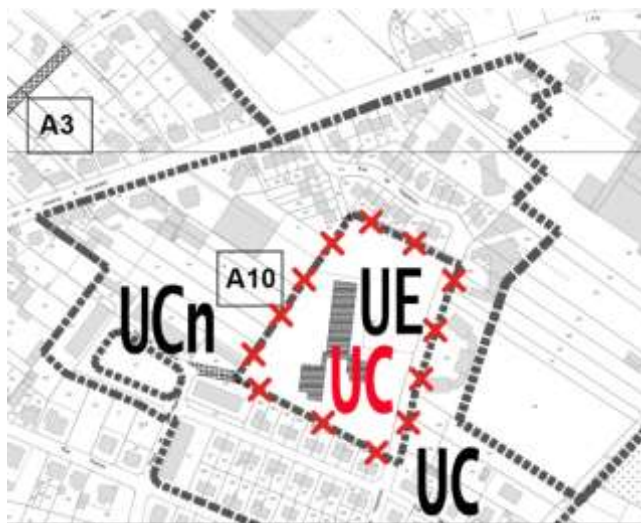
La fermeture de lycée Claude Chappe suite à son intégration au lycée Leclerc et l'acquisition du foncier par la ville doit lui permettre de développer un projet d'aménagement urbain sur le site. Afin de permettre cet aménagement et ne pas réserver le site à un équipement public dont la ville est largement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

Modifications apportées au plan de zonage

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2



4.9. POINT 8 : METTRE LE PLU EN COHERENCE AVEC LA DUP REGLEMENTANT LA PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Objectifs et justification

Lors de l'approbation du PLU en 2011, l'arrêté préfectoral de DUP réglementant la constructibilité à l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable n'avait pas encore été adopté. En conséquence, la ville de Saverne afin de préserver la ressource en eau, avait interdit toute construction à l'intérieur des périmètres de protection pressentis.

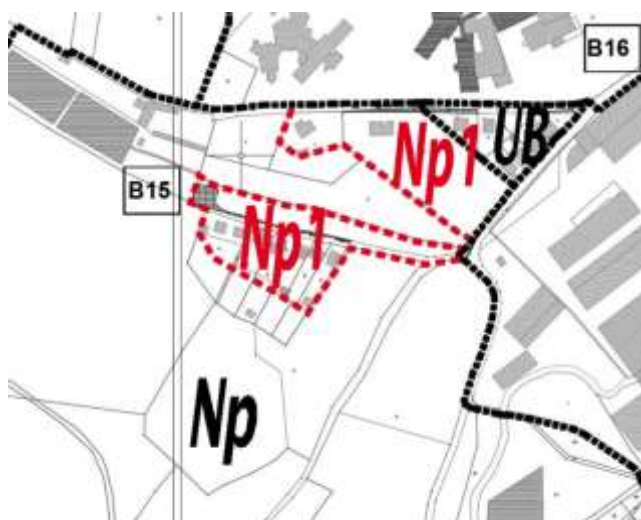
Depuis, l'arrêté préfectoral a identifié un secteur (secteur B) dans lequel des constructions à destination d'habitation peuvent être admises. Afin de prendre en compte cette possibilité de construction, un sous-secteur Np1 est délimité au sein du secteur Np et le règlement est adapté en conséquence.

Modifications apportées au plan de zonage

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2



Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
[...] Dans le secteur Nc – l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, – le changement de destination des constructions existantes et leur transformation pour accueillir des structures d'hébergement hôtelière ou des gîtes, – les constructions à usage d'activités à condition d'être en lien avec des productions agricoles ou forestières,	[...] Dans le secteur Nc – l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, – le changement de destination des constructions existantes et leur transformation pour accueillir des structures d'hébergement hôtelière ou des gîtes, – les constructions à usage d'activités à condition d'être en lien avec des productions agricoles ou forestières, 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 ;

4.10. POINT 9 : PERMETTRE L'EVOLUTION D'UNE MAISON D'HABITATION QUI N'EST PLUS LIEE A UNE ACTIVITE

Objectifs et justification

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



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



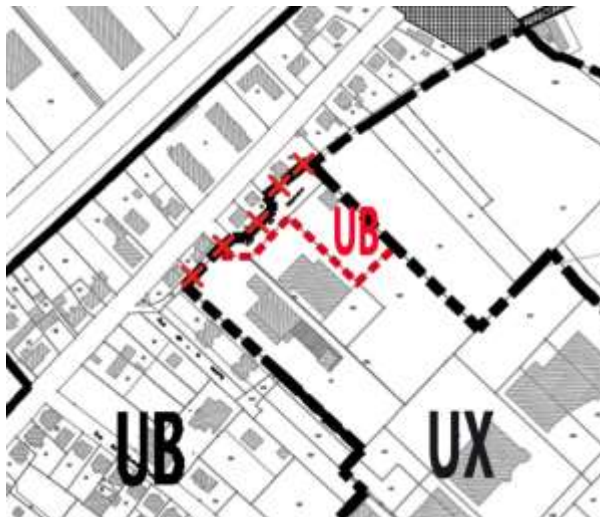
Afin de permettre ces évolutions, un reclassement en zone UB de la maison d'habitation est traduite dans le PLU.

Modifications apportées au plan de zonage

Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification n°2



4.11. POINT 10 : METTRE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES EN FONCTION DES PROJETS ABANDONNES OU REALISES

Objectifs et justification

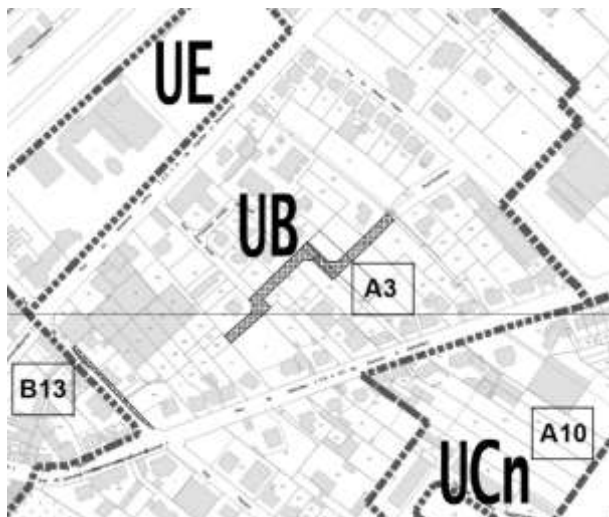
Le PLU peut délimiter les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L123-1-5 du code de l'urbanisme). Il traduit ainsi l'engagement d'une collectivité à la réalisation d'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.

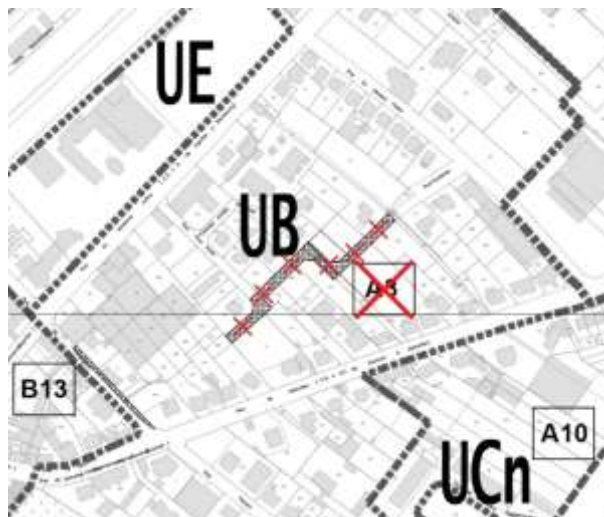
Plusieurs emplacements réservés ont été délimités sur le plan de zonage du PLU de Saverne. Depuis son approbation, certains projets pour lesquels ces emplacements réservés avaient été délimités ont été soit réalisés, soit abandonnés, voire ont été modifiés. Pour prendre en compte ces évolutions, la liste 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.

Modifications apportées au plan de zonage

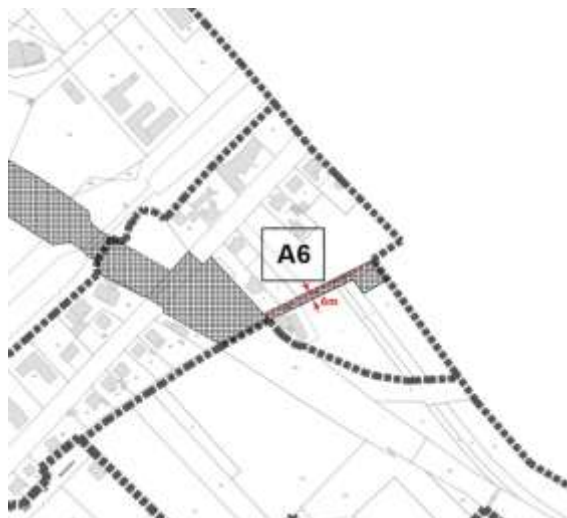
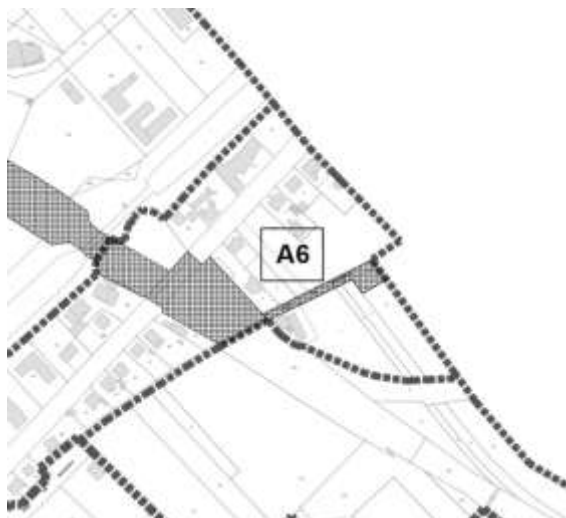
Zonage du PLU en vigueur



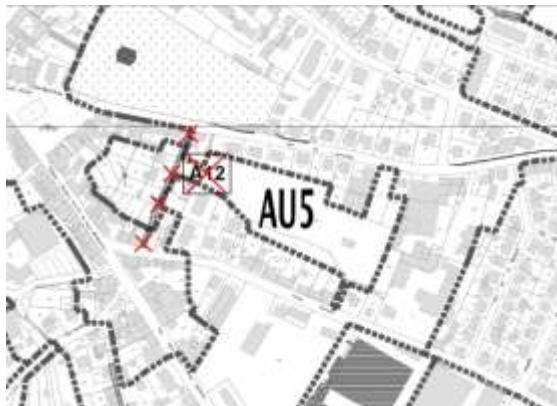
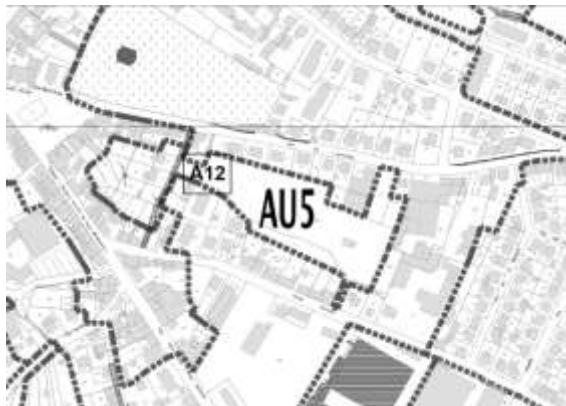
Zonage après modification n°2



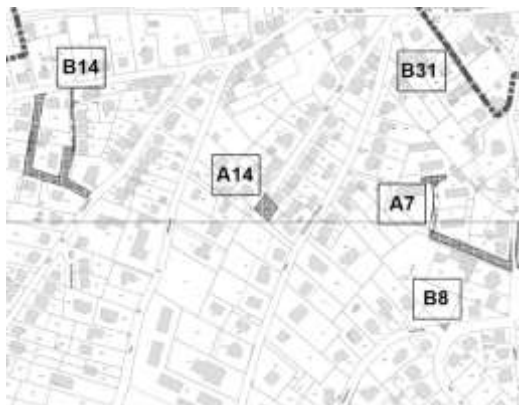
Le projet d'aménagement de la rue Paul Acker est abandonné.



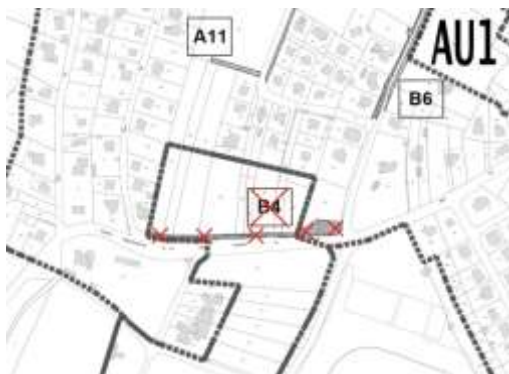
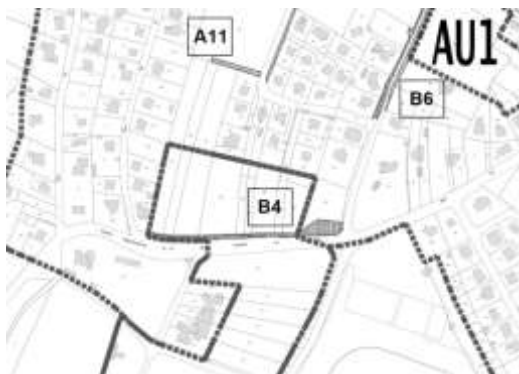
L'emprise réservée pour l'aménagement de la rue du Martelberg est ramenée à 6 mètres de large, ce qui est suffisant pour une voie en impasse.



L'aménagement d'une voie de liaison entre la rue de l'Ermitage et la route Romaine est abandonné.
Les OAP du secteur AU5 sont mises à jour en conséquence.



L'aménagement d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue Noth est abandonné.



L'aménagement de la rue de la Garenne au débouché sur la RD171 a été réalisé.

Modification apportées aux OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur AU5 sont mises à jour pour prendre en compte l'abandon de l'emplacement réservé A12.

OAP du PLU



OAP du PLU après modification n°2



- la vocation principale de la zone est l'habitat, des commerces de proximité n'en sont toutefois pas exclus,
- un bouclage interne est réalisé ~~entre~~ **à partir de** la rue de l'ermitage ~~et l'emplacement réservé destiné à aménager une liaison entre la rue de l'ermitage et la route romaine,~~
- un ~~second~~ bouclage vers la route romaine sera assuré mais uniquement pour des cheminements doux
- les constructions présenteront des typologies différenciées afin de présenter une cohérence avec les bâtiments existants voisins. Ainsi dans la zone rouge, des immeubles collectifs seront privilégiés alors que dans la zone orange, seront mis en place des maisons de ville ou de l'habitat intermédiaire
- une gestion mutualisée du stationnement pourra être envisagée
- un cœur d'îlot vert sera préservé à l'arrière du front bâti ~~le long de l'emplacement réservé en limite Ouest de la zone~~
- une densité minimale de 30 logements à l'hectare sera recherchée.

Mise à jour de la liste des emplacements réservés

N°	Destination	Largeur d'emprise en mètres	Bénéficiaire
A. LES VOIES NOUVELLES			
[...]			
A.3	Création de la Rue Paul Acker	8	Commune
[...]			
A.6	Aménagement d'un accès entre la Rue du Maréchal Joffre et la Rue du Martelberg et prolongation de cette voie jusqu'à la limite intercommunale	8 6	Commune
[...]			
A.12	Création d'une voie de liaison entre la Rue de l'Ermitage et la Route Romaine	5	Commune
A.13	Prolongement Chemin des Alisiers	8	Commune
A.14	Création d'une placette de retournement à l'extrémité de la Rue Noth		Commune
b. LES ELARGISSEMENTS			
[...]			
B.4	Alignement de la Rue de la Garenne au débouché sur la RD 171	8	Commune
[...]			

4.12. POINT 11 : TRANSCRIRE LES ENGAGEMENTS DE LA VILLE EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

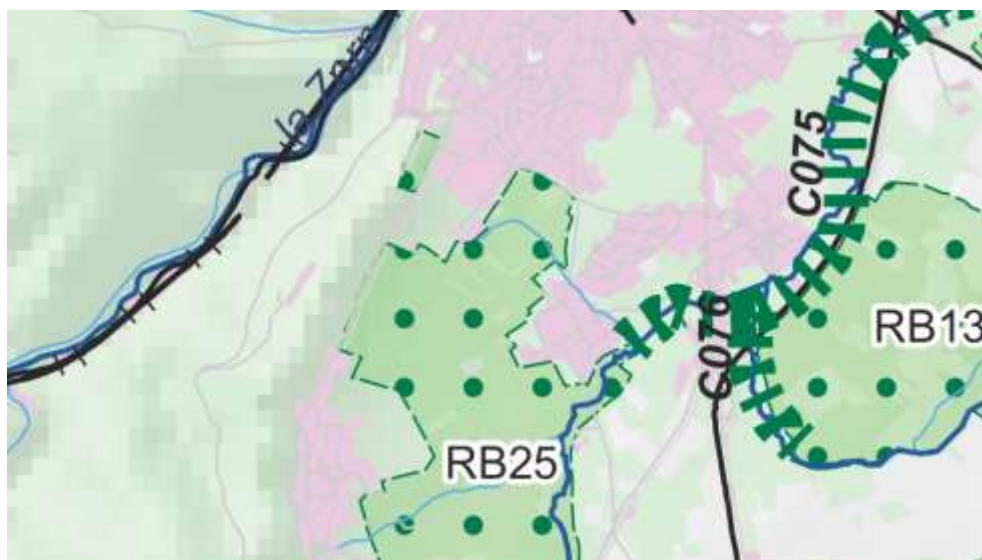
Objectifs et justification

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Alsacien a été approuvé conjointement par la Région Alsace et le Préfet de Région respectivement les 21 novembre 2014 et 22 décembre 2014.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB) régionale. Cette politique a pour ambition de concilier la préservation de la nature et le développement des activités humaines, en améliorant le fonctionnement écologique des territoires. Elle identifie les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à préserver ou remettre en bon état, qu'elles soient terrestres (trame verte) ou aquatiques et humides (trame bleue), pour :

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

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



Modifications apportées au plan de zonage

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



4.13. POINT 12 : METTRE LE REGLEMENT DE LA ZAC DU MARTELBERG EN COHERENCE AVEC LE PLU DE MONSWILLER

Objectifs et justification

Le ban de Saverne est concerné à la marge par la ZAC du Martelberg (secteur AUX1).

Pour assurer une cohérence en termes de constructibilité sur l'ensemble de la ZAC, il convient de faire évoluer le règlement pour intégrer les évolutions apportées dans le cadre des modifications 2 et 3 au PLU de Monswiller :

- Suppression de l'interdiction des activités industrielles et des entrepôts commerciaux ;
- Admission des magasins d'usine et d'un restaurant d'entreprise ;
- Limitation de la superficie des logements de fonction à 50/120 m² (contre 100 m² à Saverne) ;
- Assouplissement des normes de stationnement en supprimant toute disposition quantitative.

Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 1 – AUX : Occupations et utilisations du sol interdites	
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes – les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles, – l'ouverture de carrières, – les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables), – le camping Dans le secteur AUX1, sont de plus interdites – les habitations – les commerces – les entrepôts commerciaux – les activités industrielles – les dépôts de véhicules – les dépôts de matériaux à ciel ouvert – les activités de loisirs et culturelles	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes – les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles, – l'ouverture de carrières, – les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables), – le camping 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

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 2 – AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
– les constructions à usage d'habitation à condition • qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité implantée dans la zone, • qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités, • que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher – les galeries commerciales à condition que leur surface de vente n'excède pas 10% de la surface de vente du magasin auquel elles sont associées. – les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques. Conditions de l'urbanisation Des constructions pourront être admises dans la zone au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux.	– les constructions à usage d'habitation à condition • qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité implantée dans la zone, • qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités, • que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher – les galeries commerciales à condition que leur surface de vente n'excède pas 10% de la surface de vente du magasin auquel elles sont associées. – les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques. 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 ; Conditions de l'urbanisation Des constructions pourront être admises dans la zone au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux.
Article 12 – AUX : Stationnement des véhicules	
[...] Dispositions particulières au secteur AUX1 : chaque emprise foncière disposera au minimum de 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.	[...] Dispositions particulières au secteur AUX1 Les besoins en stationnement doivent prendre en compte : – Les véhicules privés ou personnels, – Les véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs, – Les véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

4.14. POINT 13 : ADAPTER CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET PRECISER LES DEFINITIONS

Objectifs et justification

Afin de faciliter l'applicabilité du règlement et sa compréhension, les évolutions suivantes y sont apportées :

- La définition des constructions annexes est complétée ;
- A l'article 11 concernant les clôtures, il est précisé que les dispositions s'appliquent aux clôtures sur rue et sur limites séparatives ;
- Aux articles 6 et 7, une dérogation aux règles d'implantation est introduite pour permettre la mise en place d'isolation extérieure dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;
- Aux articles 6-UB et 6-UC, une dérogation est introduite pour permettre l'implantation de locaux ou d'abris d'entreposage des conteneurs de collecte des ordures ménagères dans le recul imposé aux constructions principales, à l'instar des carports ;
- A l'article 10-UB, l'interdiction de reconstruction à l'identique est supprimée ;

Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 2 – Définition des termes utilisés dans le règlement	
[...] CONSTRUCTION ANNEXE Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, ... [...]	[...] CONSTRUCTION ANNEXE Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, annexe, etc... [...]

Aux articles 6-UA, 7-UA, 6UB, 7UB, 6-UC, 7-UC, il est ajouté la disposition suivante :

"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."

Aux articles 11-UB, au sous-titre Clôtures est ajouté les termes **"sur rue ou sur limite séparative"**.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 6 – UB et Article 6 - UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries	
[...] IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. L'implantation de carports est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres. [...]	[...] IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. L'implantation de carports ou de locaux ou abris d'entreposage des conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul de 5 mètres. [...]
Article 10 - UB : Hauteur maximale des constructions	
La reconstruction à l'identique de constructions non conformes aux dispositions du présent article n'est pas admise. De même l'aggravation de la non-conformité d'un bâtiment en cas de transformation n'est pas admise. [...]	[...]

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

Certaines dispositions visent cependant à favoriser une densification bâtie :

- modification des règles d'implantation et de hauteur des zones UB et UC favorisant une densification des tissus pavillonnaires sans pour autant remettre en cause la qualité de vie des riverains grâce à des dispositions différenciées entre les fronts de rue et l'arrière des parcelles ;
- possibilité d'envisager des opérations de constructions sur le site de l'ancien lycée Chappe ;

et ainsi à optimiser l'usage du foncier et limiter les consommations de foncier agricole.

Par ailleurs, la modification vise également à assurer une transcription formelle des réservoirs de biodiversité présents sur le ban communal de la ville. Les terrains concernés ne voient pas de restriction de leur constructibilité.

Enfin le règlement (zonage et règlement écrit) évolue pour permettre des constructions dans le périmètre de protection des captages d'eau potable en cohérence avec l'arrêté préfectoral de DUP qui en assure la protection. Cette évolution ne doit donc pas impacter la qualité de l'eau potable.