

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Ville de

SAVERNE

NOTICE EXPLICATIVE

Révision du POS en PLU le : 17/01/2011
Modification n°1 le : 01/07/2013
Modification n°2 le : 04/07/2016
Modification simplifiée n°1 le : 15/05/2017
Révision allégée n°1 le : 09/12/2019
Modification n°3 le : 09/12/2019
Modification n°4 le : 20/02/2021
Modification n°5 le : 26/06/2023
Révision allégée n°2 le : 11/04/2024

A annexer au rapport de
présentation

MODIFICATION N°6 DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

A Saverne,



Le Président,

Dominique MULLER



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Ville de Saverne



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE	5
3.1.	Choix de la procédure de modification	5
3.2.	Déroulement de la procédure	5
4.	POINT N°1 : REFORMULATION DE LA DÉFINITION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES 7	
4.1.	Objet et motivation	7
4.2.	Pièces du PLU modifiées	7
4.2.1.	Règlement écrit	7
4.3.	Incidences sur l'environnement	7
4.4.	Articulation avec le PADD	7
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	7
5.	POINT N°2 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE REGLEMENT DE LA ZONE UB.....	8
5.1.	Objet et motivation	8
5.2.	Pièces du PLU modifiées	8
5.2.1.	Règlement écrit	8
5.3.	Incidences sur l'environnement	9
5.4.	Articulation avec le PADD	9
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	9
6.	POINT N°3 : DISPOSITIONS ENCADRANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT, CLÔTURES ET REMBLAIS.....	10
6.1.	Objet et motivation	10
6.2.	Pièces du PLU modifiées	10
6.2.1.	Règlement écrit	10
6.3.	Incidences sur l'environnement	12
6.4.	Articulation avec le PADD	13
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	13
7.	POINT N°4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DES ZONES URBAINES RELATIF AU STATIONNEMENT	14
7.1.	Objet et motivation	14
7.2.	Pièces du PLU modifiées	14
7.2.1.	Règlement écrit	14
7.3.	Incidences sur l'environnement	15
7.4.	Articulation avec le PADD	15
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	15
8.	POINT N°5 : RÉGLEMENTATION DES CLÔTURES SITUÉES EN ZONE UA.....	16
8.1.	Objet et motivation	16
8.2.	Pièces du PLU modifiées	16
8.2.1.	Règlement écrit	16
8.3.	Incidences sur l'environnement	17
8.4.	Articulation avec le PADD	17
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	17
9.	POINT N°6 : RÉGLEMENTATION DES TRAVAUX D'ISOLATION EXTÉRIEURE POUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS	18
9.1.	Objet et motivation	18
9.2.	Pièces du PLU modifiées	18
9.2.1.	Règlement écrit	18
9.3.	Incidences sur l'environnement	19
9.4.	Articulation avec le PADD	19
9.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	19
10.	POINT N°7 : MISE EN PLACE D'UNE TRAME SPÉCIFIQUE SUR LES PARCELLES 275 ET 276 RUE DE L'ARTISANAT	20

10.1.	Objet et motivation	20
10.2.	Pièces du PLU modifiées	21
10.2.1.	Règlement écrit	21
10.2.2.	Plans de règlement.....	21
10.3.	Incidences sur l'environnement	22
10.4.	Articulation avec le PADD	28
10.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	29
11.	POINT N°8 : RECLASSEMENT DE LA PARCELLE 239 SITUÉE EN ZONE URBAINE UX EN ZONE URBAINE UB	30
11.1.	Objet et motivation	30
11.2.	Pièces du PLU modifiées	31
11.2.1.	Plans de règlement.....	32
11.3.	Incidences sur l'environnement	32
11.4.	Articulation avec le PADD	32
11.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	32
12.	POINT N°9 : RÉGLEMENTATION DE LA POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES ET SOLAIRES	33
12.1.	Objet et motivation	33
12.2.	Pièces du PLU modifiées	33
12.2.1.	Règlement écrit	33
12.3.	Incidences sur l'environnement	35
12.4.	Articulation avec le PADD	36
12.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	36
13.	POINT N°10 : INTERDICTION DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR SUR LES FAÇADES PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL.....	37
13.1.	Objet et motivation	37
13.2.	Pièces du PLU modifiées	37
13.2.1.	Règlement écrit	37
13.3.	Incidences sur l'environnement	39
13.4.	Articulation avec le PADD	40
13.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	40
14.	POINT N°11 : PRESERVATION DES COMMERCES AU CENTRE-VILLE.....	41
14.1.	Objet et motivation	41
14.2.	Pièces du PLU modifiées	42
14.2.1.	Règlement écrit	42
14.2.2.	Plans de règlement.....	43
14.3.	Incidences sur l'environnement	45
14.4.	Articulation avec le PADD	45
14.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	45
15.	TABEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	46

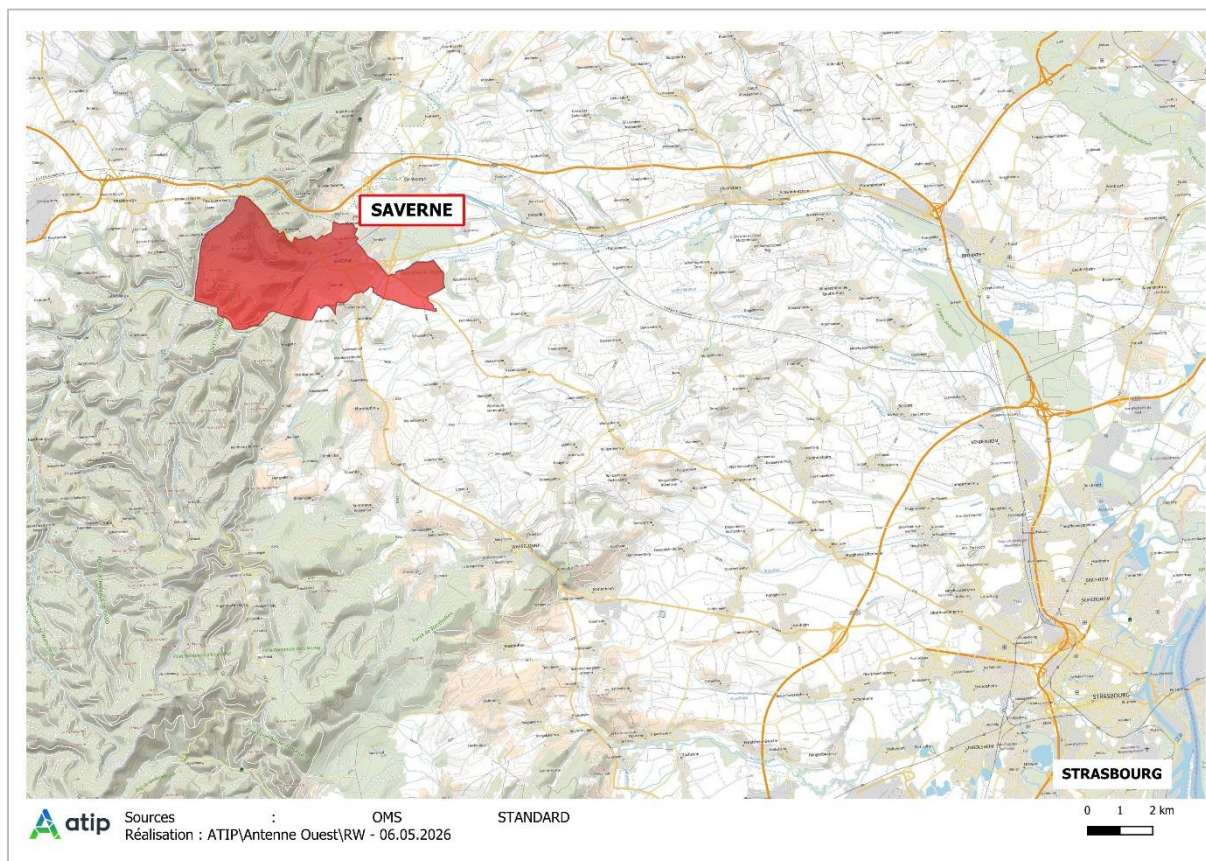
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la Communauté de Communes du Pays de Saverne dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de Communes du Pays de Saverne
16 rue du Zornhoff
67700 SAVERNE
Tél. : 03 88 71 12 29
contact@cc-saverne.fr

2. INTRODUCTION

La commune de SAVERNE compte 11 460 habitants (INSEE – 2023). Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Saverne et chef-lieu de l'arrondissement de Saverne. Saverne se situe à la limite du département de la Moselle à environ 33 km au Nord-Ouest de Strasbourg.



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 fait l'objet des évolutions suivantes :

- Modification n°1 approuvée le 01/07/2013 ;
- Modification n°2 approuvée le 04/07/2016 ;
- Modification n°3 approuvée le 09/12/2019 ;
- Modification n°4 approuvée le 20/02/2021 ;
- Modification n°5 approuvée le 26/06/2023 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 15/05/2017 ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 09/12/2019 ;

- Révision allégée n°2 approuvée le 11/04/2024 ;
- Mise à jour n°1 arrêtée le 16/11/2016 ;
- Mise à jour n°2 arrêtée le 06/11/2017 ;
- Mise à jour n°3 arrêtée le 11/03/2019 ;

Aujourd'hui la Communauté de Communes souhaite modifier ce document afin d'adapter le document aux projets en cours et de clarifier un ensemble de points réglementaires. La modification du PLU porte ainsi sur les points suivants :

- Point n°1 : reformulation de la définition des constructions annexes ;
- Point n°2 : correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone UB ;
- Point n°3 : dispositions encadrant les murs de soutènement, clôtures et remblais ;
- Point n°4 : modification l'article 12 des zones urbaines relatif au stationnement ;
- Point n°5 : réglementation des clôtures situées en zone UA ;
- Point n°6 : réglementation des travaux d'isolation thermique extérieure pour les bâtiments existants ;
- Point n°7 : mise en place d'une trame spécifique sur les parcelles 275 et 276 rue de l'Artisanat ;
- Point n°8 : reclassement de la parcelle 239, actuellement située en zone urbaine UX, en zone urbaine UB ;
- Point n°9 : réglementation de la pose de panneaux photovoltaïques et solaires ;
- Point n°10 : interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- Point n°11 : préservation des commerces au centre-ville.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°6 du PLU de Saverne et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), 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.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de la communauté de communes du Pays de Saverne.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire, après recueil de l'avis du conseil municipal de Saverne conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

4. POINT N°1 : REFORMULATION DE LA DÉFINITION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à clarifier la définition d'une construction annexe figurant dans les dispositions générales du règlement du PLU.

L'objectif est de faciliter son interprétation tant par les pétitionnaires dans le cadre du dépôt de leurs demandes d'autorisations d'urbanisme que par le service instructeur.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

L'article 2 des dispositions générales du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Titre I - Dispositions générales [...] 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, annexe, etc...	Titre I - Dispositions générales [...] Article 2- Définition des termes utilisés dans le règlement [...] CONSTRUCTION ANNEXE Il s'agit d'une ~~bâtiment~~ construction située sur le même terrain que la construction principale, implantée isolément ou accolée sans être intégrée à cette dernière (garage, abri de jardin, abri à vélos, annexe, carport, etc..). ~~Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, annexe, etc...~~

4.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

5. POINT N°2 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE REGLEMENT DE LA ZONE UB

5.1. Objet et motivation

En 2016, la ville de Saverne a fait évoluer son document d'urbanisme par le biais d'une procédure de modification afin d'adapter le règlement des zones UB et UC aux objectifs de densification des tissus urbains fixés par les lois Grenelle et ALUR.

Dans ce cadre, le règlement a été modifié pour supprimer les dispositions qui limitaient la constructibilité des zones UB et UC en n'admettant que deux lignes de constructions et en encadrant celle-ci de manière importante.

Toutefois, lors de la transcription de ces évolutions, une erreur matérielle est intervenue : la suppression d'une mention traduisant cette même restriction n'a pas été opérée aux articles 2-UB et 2-UC. Afin de corriger cette incohérence, une procédure de modification simplifiée a été réalisée en 2017. Néanmoins, seule la mention relative à la zone UC a correctement été rectifiée ; celle concernant la zone UB a été oubliée.

Ce point de modification du PLU vise donc à rectifier cette erreur matérielle.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

L'article 2-UB du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 2- UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <u>DANS TOUTE LA ZONE</u> • 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, <u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBE</u> • au-delà de 50 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert l'unité foncière, seules les constructions annexes sont	Article 2- UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <u>DANS TOUTE LA ZONE</u> • 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, ~~<u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBE</u>~~ ~~• au-delà de 50 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert l'unité~~

admises à condition de présenter une hauteur inférieure à 3,50 mètres et que la superficie de l'ensemble des constructions annexes implantées au-delà des 50 mètres ne représente pas plus de 30 m² par unité foncière.

~~foncière, seules les constructions annexes sont admises à condition de présenter une hauteur inférieure à 3,50 mètres et que la superficie de l'ensemble des constructions annexes implantées au-delà des 50 mètres ne représente pas plus de 30 m² par unité foncière.~~

5.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

5.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

6. POINT N°3 : DISPOSITIONS ENCADRANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT, CLÔTURES ET REMBLAIS

6.1. Objet et motivation

Afin d'assurer une insertion cohérente des aménagements dans le tissu urbain et de limiter l'impact visuel des différences de niveau d'un terrain à l'autre, le règlement des zones UB, UC, AU et AUZ est complété par des dispositions encadrant les remblais, les murs de soutènement et les clôtures.

Il est ainsi précisé que, lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur totale constituée par le mur de soutènement et la clôture ne peut excéder 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, en hauteur, d'un mur plein préexistant.

Il est rappelé que les murs de remblais (qui soutiennent des terres rapportées) ne sont pas considérés comme des murs de soutènement (qui soutiennent du terrain naturel après excavation). La hauteur d'un mur de remblais est comptée dans la hauteur de la clôture.

Par ailleurs, afin de limiter les effets de surélévation artificielle des terrains et de préserver les profils naturels du sol, il est introduit une règle spécifique relative aux remblais : les remblais nécessaires pour aménager le terrain entre le terrain naturel et le niveau du rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre de hauteur. Cette disposition vise à éviter les exhaussements excessifs susceptibles de créer un décalage trop important avec les constructions voisines et nuire à l'aspect paysager.

Ces règles visent à mieux encadrer les conditions d'aménagement des terrains, notamment dans les secteurs en pente ou nécessitant des travaux de soutènement, à prévenir les dérives liées à des modifications trop importantes du relief naturel et à garantir une maîtrise des effets de surélévation ainsi qu'une intégration harmonieuse des clôtures dans leur environnement bâti.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

Les articles 5 et 11 des zones UB, UC, AU et AUZ du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 5- UB : Caractéristiques des terrains <i>Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR</i>	Article 5- UB : Caractéristiques des terrains ~~Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR~~ Les remblais nécessaires pour aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-

	chaussée des constructions n'excéderont pas un mètre de hauteur.
Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions [...] <u>Clôtures sur rue ou sur limite séparative</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 dont la hauteur n'excédera pas 1 m.	Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions [...] <u>Clôtures sur rue ou sur limite séparative</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 dont la hauteur n'excédera pas 1 m. Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant.
Article 5- UC : Caractéristiques des terrains Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR	Article 5- UC : Caractéristiques des terrains ~~Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR~~ Les remblais nécessaires pour aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée des constructions n'excéderont pas un mètre de hauteur.
Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE</u> Les clôtures peuvent comporter un mur dont la hauteur n'excédera pas 1 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.	Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>CLÔTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SÉPARATIVE</u> Les clôtures peuvent comporter un mur dont la hauteur n'excédera pas 1 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. Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant.
Article 5- AU : Caractéristiques des terrains	Article 5- AU : Caractéristiques des terrains

<i>Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR</i>	~~Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR~~ Les remblais nécessaires pour aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée des constructions n'excéderont pas un mètre de hauteur.
Article 11- AU : Aspect extérieur des constructions [...] <u>CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE</u> Les clôtures peuvent comporter un mur dont la hauteur n'excédera pas 1 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.	Article 11- AU : Aspect extérieur des constructions [...] <u>CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE</u> Les clôtures peuvent comporter un mur dont la hauteur n'excédera pas 1 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. Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant.
Article 11- AUZ : Aspect extérieur des constructions [...] <u>CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE</u> Les clôtures peuvent comporter un mur dont la hauteur n'excédera pas 1 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.	Article 11- AUZ : Aspect extérieur des constructions [...] <u>CLOTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SEPARATIVE</u> Les clôtures peuvent comporter un mur dont la hauteur n'excédera pas 1 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. Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant.

6.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. Elles contribuent au contraire à une meilleure intégration paysagère des constructions et des aménagements au sein du tissu urbain. En encadrant les surélévations artificielles des terrains, les hauteurs cumulées des murs de soutènement et des clôtures, ainsi que les modifications excessives du relief naturel, elles participent à la préservation de la topographie existante et à la limitation de l'impact visuel des aménagements. Ces mesures favorisent ainsi la qualité du cadre de vie, renforcent la cohérence paysagère des

espaces urbanisés et garantissent une insertion plus harmonieuse des constructions dans leur environnement.

6.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

7. POINT N°4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DES ZONES URBAINES RELATIF AU STATIONNEMENT

7.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à faciliter l'interprétation des règles relatives au stationnement des véhicules, tant pour les pétitionnaires dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme que pour le service instructeur, dans les zones UB, UC, AU et AUZ.

La notion de places « directement accessibles » pose en effet régulièrement des questions (par exemple, une place est-elle directement accessible si elle est fermée par un portail ? si on y accède par un passage privé ?) et peut en définitive bloquer une conception optimisée des espaces de stationnement.

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Règlement écrit

Les articles 12-UB, 12-UC, 12-AU et 12-AUZ du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 12-UB : Stationnement des véhicules Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.	Article 12-UB : Stationnement des véhicules Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, ~~directement accessibles~~ et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
Article 12-UC : Stationnement des véhicules Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.	Article 12-UC : Stationnement des véhicules Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, ~~directement accessibles~~ et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
Article 12-AU : Stationnement des véhicules Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.	Article 12-AU : Stationnement des véhicules Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, ~~directement accessibles~~ et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
Article 12-AUZ : Stationnement des véhicules	Article 12-AUZ : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.	Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, ~~directement accessibles~~ et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
--	---

7.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

7.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

8. POINT N°5 : RÉGLEMENTATION DES CLÔTURES SITUÉES EN ZONE UA

8.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU a pour objectif d'ajuster les dispositions réglementaires applicables aux clôtures en zone UA.

À ce jour, les clôtures ne font l'objet d'aucune réglementation spécifique en zone UA. La Communauté de Communes, en lien avec la commune de Saverne, souhaite donc encadrer leur hauteur et fixer une limite à la hauteur des murs bahuts, afin d'assurer une meilleure cohérence architecturale et urbaine.

Par ailleurs, la commune de Saverne est concernée par un périmètre délimité des abords du monument historique dans lequel les autorisations d'urbanisme sont soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), garantissant la qualité architecturale des projets ainsi que leur bonne insertion paysagère et leur cohérence avec le cadre urbain existant.

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Règlement écrit

L'article 11-UA du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11- UA : Aspect extérieur des constructions [...] <u>COMMERCE ET SERVICES</u> Les percements dans le gros-œuvre du rez-de-chaussée, respecteront l'apparence des rythmes verticaux des façades de l'immeuble. Un commerce ne pourra utiliser, sans discontinuité marquée, plusieurs rez-de-chaussée accolés. Le gros-œuvre de la devanture devra rester apparent, s'il s'agit de restituer des dispositions d'origine. L'habillage du linteau et les enseignes ne dépasseront jamais le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. La publicité doit toujours être traitée comme élément décoratif, parfaitement intégrée à la construction.	Article 11- UA : Aspect extérieur des constructions [...] <u>COMMERCE ET SERVICES</u> Les percements dans le gros-œuvre du rez-de-chaussée, respecteront l'apparence des rythmes verticaux des façades de l'immeuble. Un commerce ne pourra utiliser, sans discontinuité marquée, plusieurs rez-de-chaussée accolés. Le gros-œuvre de la devanture devra rester apparent, s'il s'agit de restituer des dispositions d'origine. L'habillage du linteau et les enseignes ne dépasseront jamais le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. La publicité doit toujours être traitée comme élément décoratif, parfaitement intégrée à la construction. <u>CLÔTURES SUR RUE OU SUR LIMITE SÉPARATIVE</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 dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.
--	---

8.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. Les clôtures sont déjà autorisées en zone UA. Il s'agit de limiter leur hauteur afin d'améliorer leur intégration dans le tissu urbain. Cette évolution réglementaire contribue à renforcer la qualité paysagère et architecturale des espaces publics et privés, tout en préservant les perspectives urbaines et l'harmonie des rues. Cette évolution participe ainsi à l'amélioration du cadre de vie et de l'insertion des aménagements dans leur environnement bâti.

8.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rangs supérieurs.

9. POINT N°6 : RÉGLEMENTATION DES TRAVAUX D'ISOLATION EXTÉRIEURE POUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

9.1. Objet et motivation

En zones UB et UC, le règlement limite actuellement la longueur maximale des constructions à 30 mètres, à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général. Cette règle peut constituer un frein à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments existants dont la longueur excède ce seuil.

La modification proposée a ainsi pour objectif de lever cette difficulté, afin de permettre l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant, tout en encadrant strictement ces travaux.

9.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Règlement écrit

Les articles 11-UB et 11-UC du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions [...] <u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBe</u> Architecture A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.	Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions [...] <u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBe</u> Architecture A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres. <i>Il est possible de déroger à cette règle pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.</i>
Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>ARCHITECTURE</u> A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.	Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>ARCHITECTURE</u> A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres. <i>Il est possible de déroger à cette règle pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.</i>

9.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. Cette mesure présente au contraire un effet positif sur l'environnement en facilitant la rénovation énergétique du bâti existant et en favorisant la réduction des consommations énergétiques ainsi que des émissions de gaz à effet de serre. Elle contribue ainsi aux objectifs de sobriété énergétique et d'amélioration de la performance énergétique du parc bâti.

9.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD. Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus répondent à l'orientation du 3.1.2. du PADD qui vise à agir pour la réduction des consommations d'énergie en ayant recours à une utilisation plus fréquente de procédés qui respectent l'environnement en particulier en termes de consommation d'énergie, de modes de constructions ou d'aménagement.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rangs supérieurs.

10. POINT N°7 : MISE EN PLACE D'UNE TRAME SPÉCIFIQUE SUR LES PARCELLES 275 ET 276 RUE DE L'ARTISANAT

10.1. Objet et motivation

Des études de terrain ont identifié la présence de zones humides sur la parcelle 275 et une partie de la parcelle 276. Situées rue de l'Artisanat, ces parcelles appartiennent à la commune de Saverne et sont actuellement classées en zone urbaine UX. Actuellement boisées, elles sont situées à la jonction des continuités écologiques constituées par le talus de l'ancienne voie ferrée et le canal de la Marne au Rhin.



Localisation des parcelles 275 et 276 situées rue de l'Artisanat – Orthophoto 2024

Afin de protéger et préserver ces parcelles présentant un intérêt écologique, la Communauté de Communes, en lien avec la commune de Saverne, souhaite instituer une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur ces parcelles, présentant des règles propres à assurer la protection, la conservation et la mise en valeur de ce patrimoine naturel et paysager : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Deux niveaux de protection sont instaurés. Un premier secteur correspond aux espaces les plus sensibles, pour lesquels toute occupation, utilisation ou intervention susceptible d'altérer le milieu naturel est interdite. Un second secteur, d'une largeur de 5 mètres, constitue une zone tampon de protection. Dans ce secteur, les aménagements demeurent interdits à l'exception de la réalisation d'aires de stationnement, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des matériaux et revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales et le maintien des fonctionnalités écologiques du site.

Ces deux parcelles seront identifiées sur le règlement graphique et des dispositions particulières seront apportées au règlement écrit afin de préserver cet espace arboré et maintenir les continuités écologiques à protéger.

10.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/5000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/10000^{ème}

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit sont modifiées comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Dispositions générales [...] Article 5- Nuisances acoustiques Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan annexé au PLU, les constructions à usage d'habitation, exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.	Dispositions générales [...] Article 5- Nuisances acoustiques Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan annexé au PLU, les constructions à usage d'habitation, exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. Article 6 – Dispositions applicables aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme Ensemble arboré- protection de type A : Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits. Ensemble arboré - protection de type B : Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits. La création d'aires de stationnement est toutefois autorisée mais uniquement si elles sont aménagées avec un revêtement perméable.

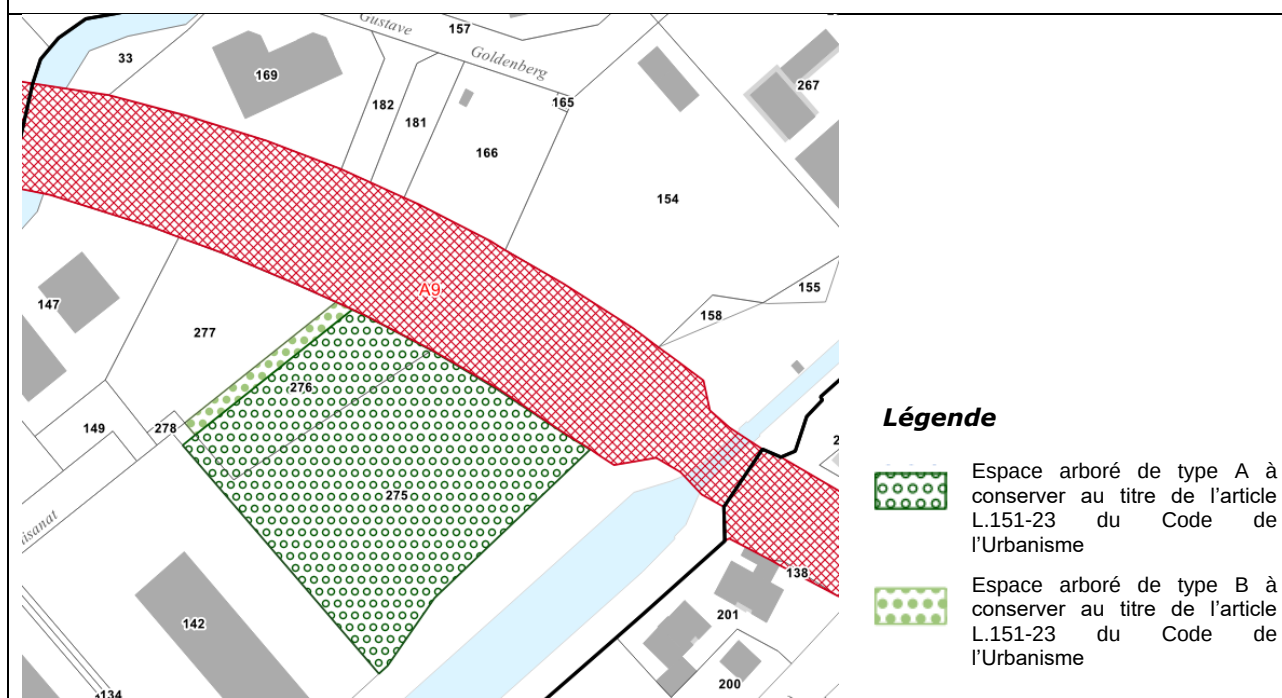
10.2.2. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après modification du PLU



10.3. Incidences sur l'environnement

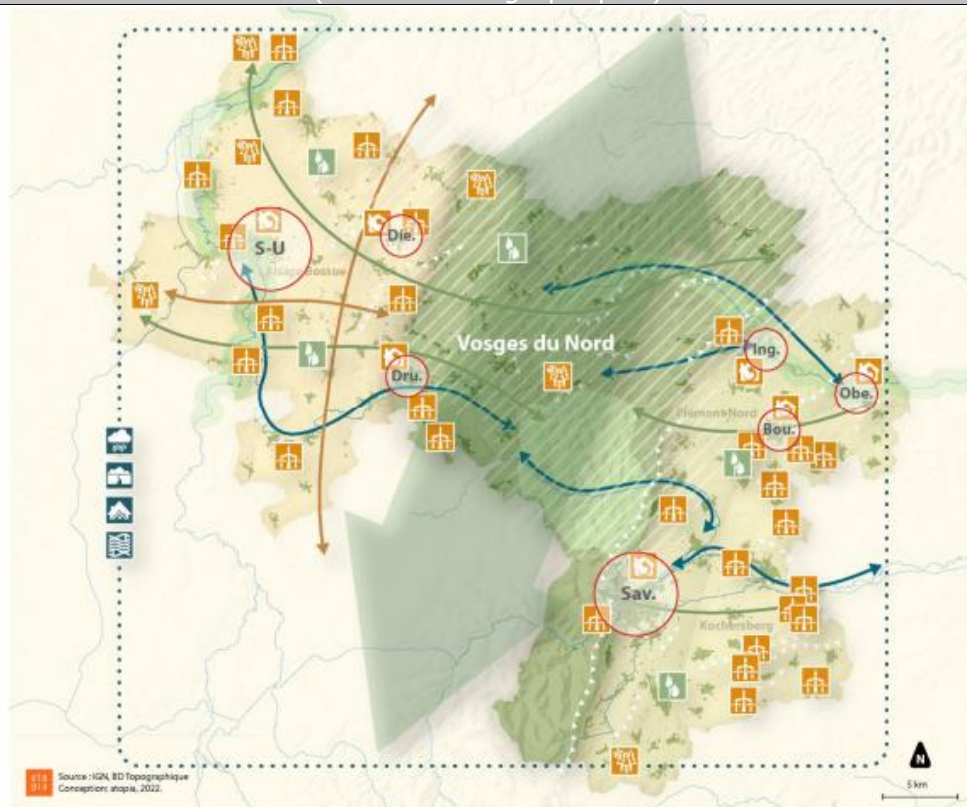
La modification des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent un secteur sur lequel ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elle est ainsi susceptible d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	La commune de Saverne se situe à plus de 3,7 km du site Natura 2000 ZPS et ZSC « des Vosges du Nord ».	L'objet de la modification du PLU, qui est d'inscrire une protection sur un espace vert localisé en milieu urbain, est sans incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches.
ZNIEFF	ZNIEFF de type 2 : Paysage de collines avec vergers dy Pays de Hanau ; Collines du Piémont vosgien avec de grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig	Le site concerné par la modification se situe à proximité de ZNIEFF de type 2 (environ 570 mètres). L'objet de la modification du PLU, qui est d'inscrire une protection sur un espace vert localisé en milieu urbain, est sans incidences sur ces ZNIEFF.
Espèces protégées	Potentialité de présence forte pour le Milan Royal Présence de chiroptères	L'objet de la modification du PLU, qui est d'inscrire une protection sur un espace vert localisé en milieu urbain, renforce la protection sur les espèces protégées potentiellement présentes sur le site.
Milieus protégés	Non concerné	Non concerné
Zones humides	Zone potentiellement humide : boisement linéaire humide (BDZH) Zone à forte probabilité humide cf. cartes ci-dessous	L'objet de la modification du PLU, qui est d'inscrire une protection sur un espace vert localisé en milieu urbain est favorable sur les zones humides. Par ailleurs pour la bande étroite de 5m, qui pourrait être aménagée en stationnement, le PLU impose que la perméabilité soit maintenue.
Forêt	Non concerné	Non concerné
Continuités écologiques	SRCE (dans SRADDET) : Sous trame Humide : zone de fonctionnalité humide SCOT : Protection de la biodiversité et de la ressource en eau SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau Continuités écologiques locales le long du canal de la Marne au Rhin et de l'ancienne voie ferrée Cf. cartes ci-dessous	L'objet de la modification du PLU, qui est d'inscrire une protection sur un espace vert localisé en milieu urbain à proximité de continuités écologiques locales, est favorable à la préservation d'un secteur humide, et participe au renforcement de la trame verte et bleue.

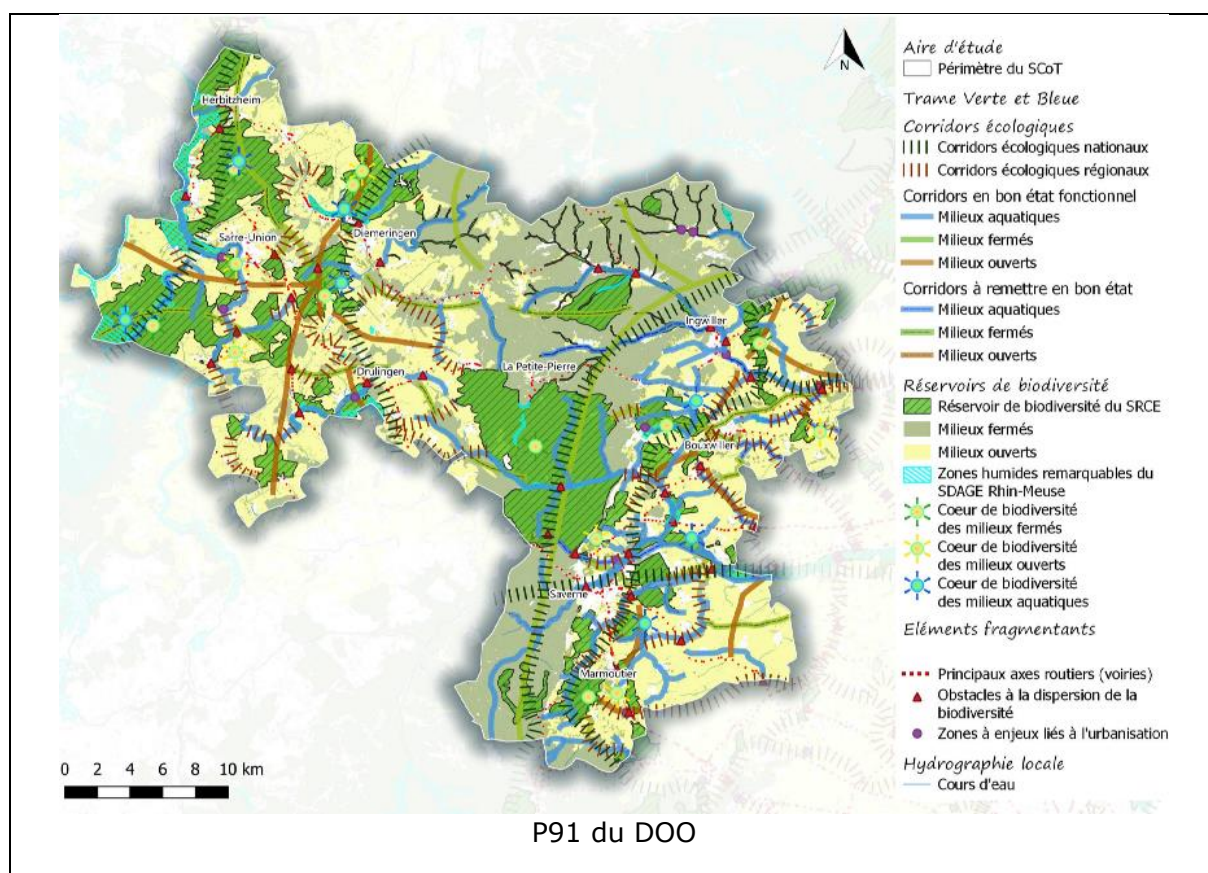
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		Incidences positives : ces terrains sont rendus inconstructibles.
Artificialisation des sols		Pour la bande étroite de 5m, qui pourrait être aménagée en stationnement, le PLU impose qu'il soit engazonné et que la perméabilité soit maintenue.
Agriculture	Non concerné	Non concerné
Ressources du sous-sol		Sans incidences
Gestion des eaux pluviales		Incidence positive car les aires de stationnement doivent rester perméables.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage		Sans incidences
Patrimoine architectural	Non concerné	Non concerné
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
Risques		
Risques naturels	Risque coulées de boue, gonflement des argiles (aléa faible)	Sans incidences
Risques technologiques	Non concerné	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné	Non concerné
Consommation énergétique	Non concerné	Non concerné
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné	Non concerné
Gestion des déchets	Non concerné	Non concerné
Bruit	Non concerné	Non concerné
Qualité de l'eau	Non concerné	Non concerné
Ligne à haute tension	Non concerné	Non concerné

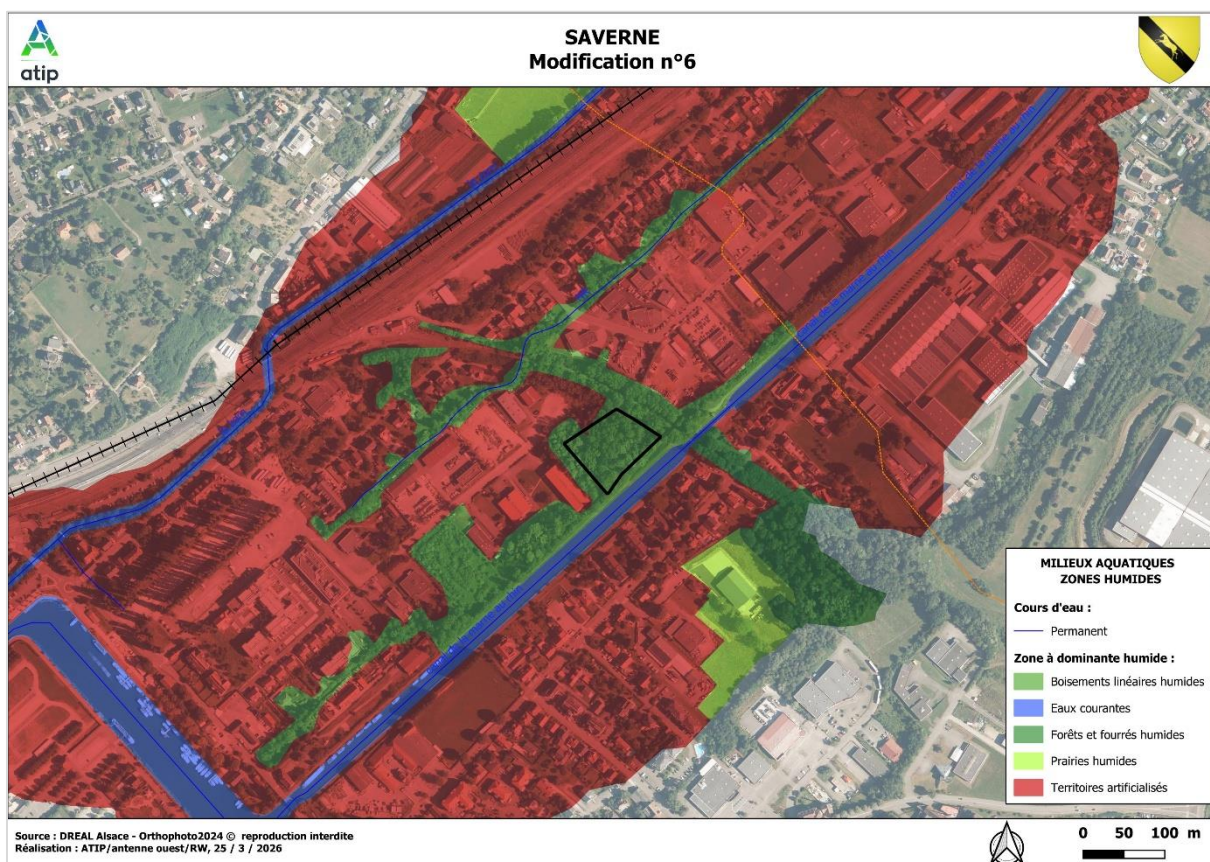
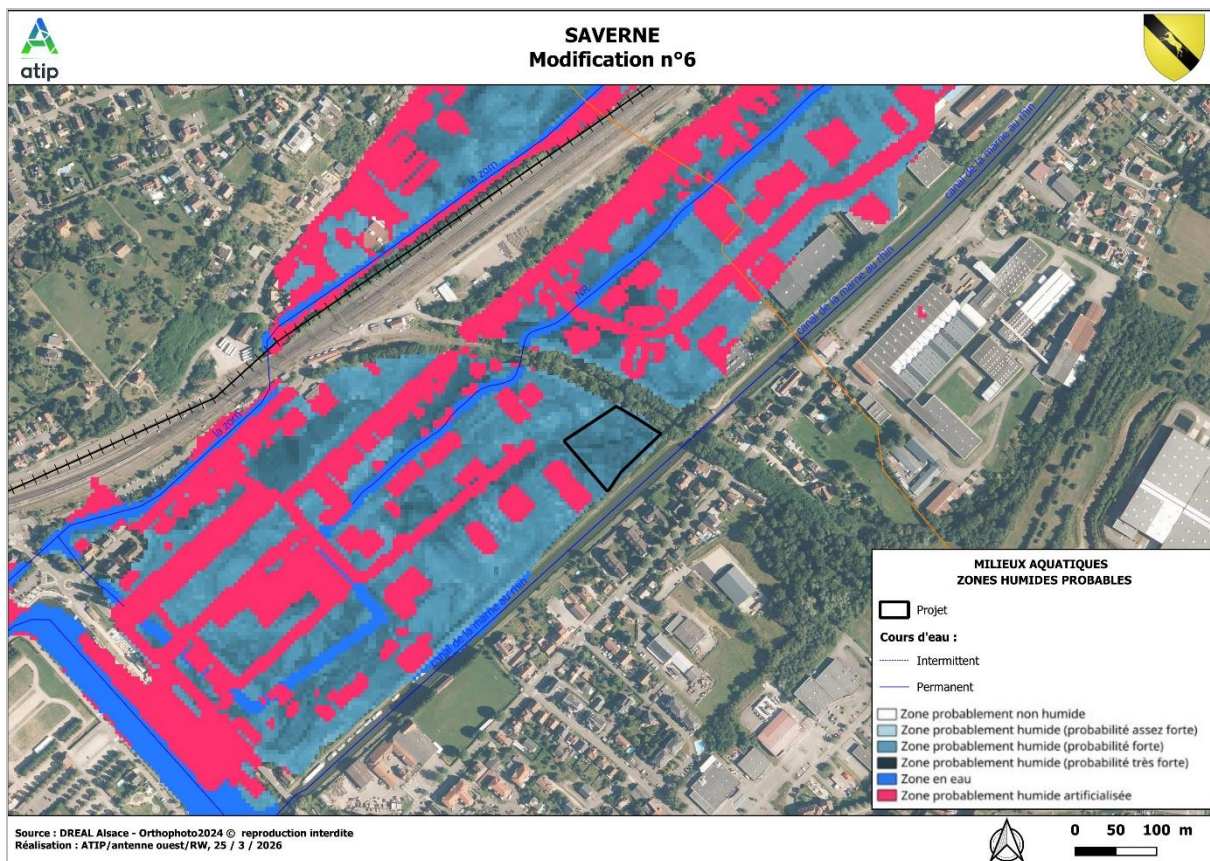
Trame verte et bleue du SCoT :

Protection de la biodiversité et de la ressource en eau SCoT du Pays de Saverne Plaine et Plateau (Extraits cartographiques)



p.77 du DOO



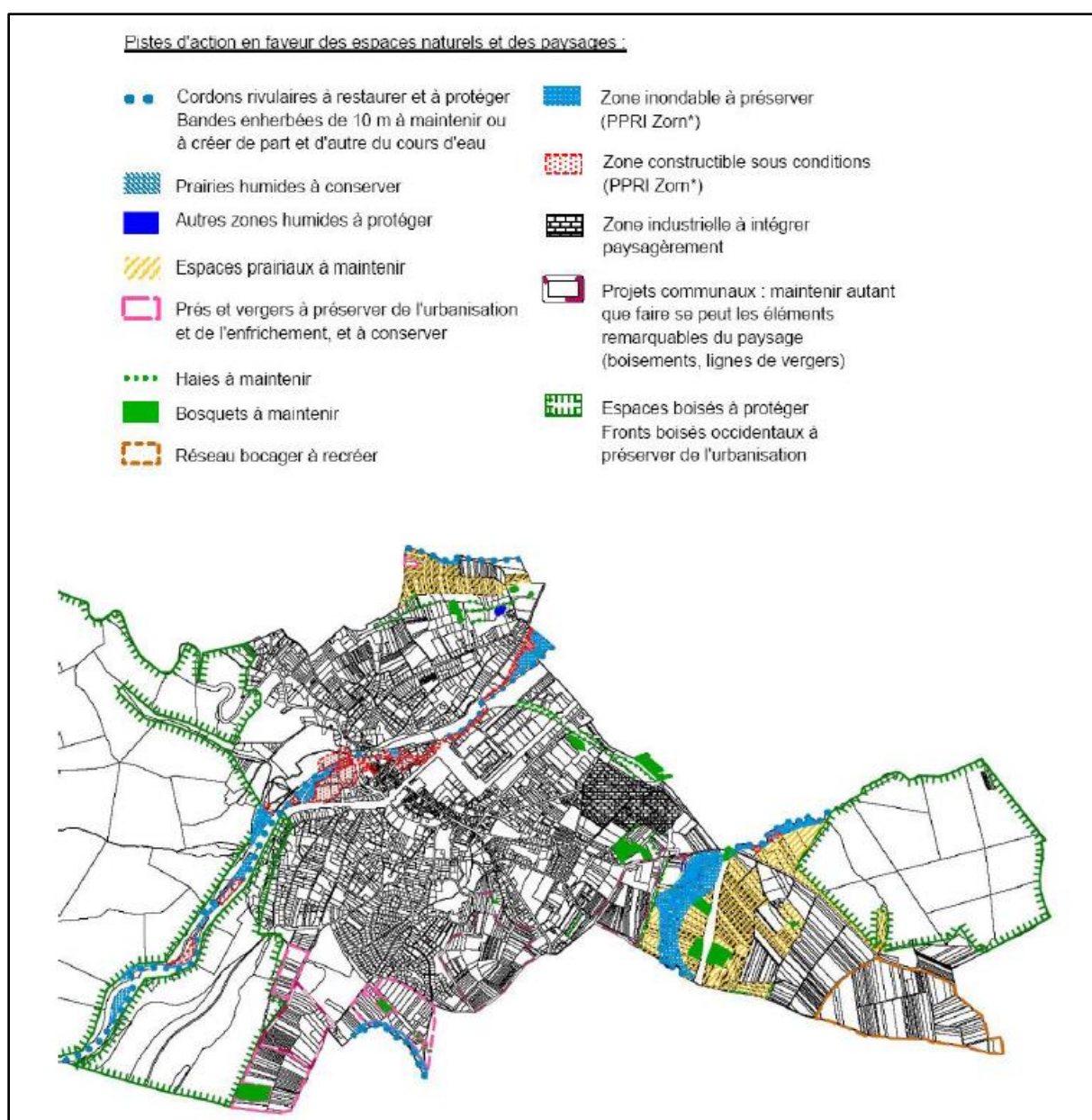


Ce point de modification avec les règles limitatives qui s'y appliquent conduit à conclure sur l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Au contraire, elle vise à renforcer la protection d'espaces présentant un intérêt écologique avéré, notamment en raison de la présence de zones humides, d'un couvert boisé et de leur rôle dans les continuités écologiques locales.

10.4. Articulation avec le PADD

Le projet de modification est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Il répond notamment à l'objectif « Maintenir le caractère paysager naturel et la diversité des milieux pour un cadre de vie de qualité » en préservant cet espace arboré. Il vient également renforcer la continuité écologique locale.

Il montre la continuité écologique locale qu'on viendrait renforcer (cf. pistes d'actions en faveur des espaces naturels et des paysages page 36 du PADD).



Extrait du PADD du PLU de Saverne

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification répond à l'orientation 11.1.c « Renforcer la biodiversité au sein des espaces urbanisés » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau qui vise la perméabilisation des espaces urbanisés pour permettre l'accueil de la biodiversité en maintenant et en développant une forte présence végétale et des espaces de pleine terre en milieu urbain, refuge de biodiversité.

11. POINT N°8 : RECLASSEMENT DE LA PARCELLE 239 SITUÉE EN ZONE URBAINE UX EN ZONE URBAINE UB

11.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes, en lien avec la commune de Saverne, propose de reclasser une parcelle actuellement située en zone UX (industrielle) en zone UB (habitation pavillonnaire).





Localisation de la parcelle concernée par le reclassement

Afin de permettre ces évolutions, un reclassement en zone UB de la maison d'habitation est traduit dans le PLU. Cette modification rend le PLU plus cohérent avec l'usage réel de la parcelle. Le reclassement favorise une continuité avec le tissu pavillonnaire existant et contribue à une intégration harmonieuse dans l'environnement résidentiel, tout en limitant les risques liés aux activités industrielles pour les habitants. La reclassification clarifie ainsi le statut de la parcelle, permettant au propriétaire actuel de faire évoluer son bien.

Notons que la zone UX voisine ne comprend pas d'ICPE. Toutefois, une ancienne fonderie de fonte y est recensée dans l'inventaire CASIAS de Saverne, sans que cet inventaire préjuge de l'existence d'une pollution résiduelle ou d'un risque particulier.

11.2. Pièces du PLU modifiées

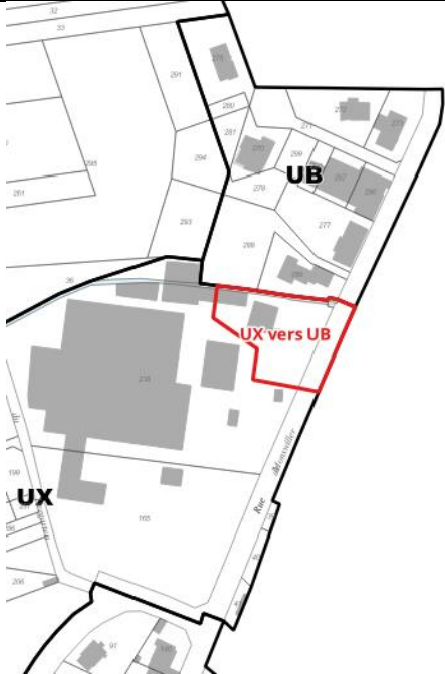
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/5000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/10000^{ème}

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
 Cet extrait du plan de règlement en vigueur montre un plan cadastral d'un quartier. Des parcelles sont numérotées (par exemple 291, 280, 271, 272, 273, 281, 270, 299, 268, 278, 297, 296, 288, 277, 289, 238, 165, 199, 267, 256, 208, 91, 140, 33, 60, 295, 261, 36, 40, 19). Deux zones sont désignées : 'UB' (Urbanisation Bâtie) dans la partie supérieure et 'UX' (Urbanisation Existant) dans la partie inférieure. Des rues sont nommées, notamment 'Rue de la République' et 'Rue de la Liberté'.	 Cet extrait du plan de règlement après modification du PLU montre le même quartier. Les zones 'UB' et 'UX' sont toujours présentes. Une nouvelle zone, délimitée par une ligne rouge, est ajoutée et étiquetée 'UX vers UB'. Cette zone est située entre la zone 'UX' existante et la zone 'UB'. Les numéros de parcelles et les noms de rues restent identiques à ceux du plan précédent.

11.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidences sur l'environnement.

11.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD, qui identifie ce secteur comme ayant une vocation mixte (p. 40).

11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rangs supérieurs.

12. POINT N°9 : RÉGLEMENTATION DE LA POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES ET SOLAIRES

12.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes, en lien avec la commune de Saverne, souhaite préciser et encadrer les conditions d'implantation des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Si le recours aux énergies renouvelables doit être encouragé, leur mise en œuvre peut, dans certains cas, porter atteinte à la qualité des paysages urbains et à la cohérence architecturale des constructions, en particulier lorsque les panneaux sont implantés de manière désordonnée ou sans prise en compte de la composition du bâti.

La présente modification vise ainsi à encadrer l'implantation des panneaux solaires en toiture, en interdisant les dispositions non ordonnancées et irrégulières (implantations en damier, intercalées entre les éléments de toiture, en redents, etc.).

Cette règle a pour objectif de garantir une intégration harmonieuse des installations solaires, en préservant la lisibilité des toitures, la qualité du paysage urbain et l'identité architecturale du territoire, tout en permettant le développement maîtrisé des énergies renouvelables.

12.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.2.1. Règlement écrit

Les articles 11 des zones UA, UB, UC, AU et AUZ du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11- UA : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> [...] Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.	Article 11- UA : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> [...] Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle. Dans ce cas, la pose des panneaux solaires doit se faire selon une implantation ordonnancée et régulière. Toute pose en damier, intercalée entre les éléments de toiture ou en redents est interdite.

Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions [...] <u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBe</u> [...] <u>Toitures des constructions</u> 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. <u>DANS LE SECTEUR UBe DU ZORNHOFF</u> [...] <u>Panneaux photovoltaïques en toiture</u> L'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture devra respecter les dispositions suivantes : • 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 ne seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate.	Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions [...] <u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBe</u> [...] <u>Toitures des constructions</u> 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. Dans ce cas, la pose des panneaux solaires doit se faire selon une implantation ordonnancée et régulière. Toute pose en damier, intercalée entre les éléments de toiture ou en redents est interdite. <u>DANS LE SECTEUR UBe DU ZORNHOFF</u> [...] <u>Panneaux photovoltaïques en toiture</u> L'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture devra respecter les dispositions suivantes : • 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 ne seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate. • La pose des panneaux photovoltaïques doit se faire selon une implantation ordonnancée et régulière. Toute pose en damier, intercalée entre les éléments de toiture ou en redents est interdite.
Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> 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.	Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> 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.

	Dans ce cas, la pose des panneaux solaires doit se faire selon une implantation ordonnancée et régulière. Toute pose en damier, intercalée entre les éléments de toiture ou en redents est interdite.
Article 11- AU : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> 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.	Article 11- AU : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> 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. Dans ce cas, la pose des panneaux solaires doit se faire selon une implantation ordonnancée et régulière. Toute pose en damier, intercalée entre les éléments de toiture ou en redents est interdite.
Article 11- AUZ : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> 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.	Article 11- AUZ : Aspect extérieur des constructions [...] <u>TOITURES DES CONSTRUCTIONS</u> 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. Dans ce cas, la pose des panneaux solaires doit se faire selon une implantation ordonnancée et régulière. Toute pose en damier, intercalée entre les éléments de toiture ou en redents est interdite.

12.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidences sur l'environnement. Cette modification vise à préciser les modalités d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires afin d'encadrer leur implantation sur les toitures. Elle a pour objectif de favoriser une insertion plus harmonieuse de ces équipements dans le tissu urbain et de préserver la qualité des paysages, la lisibilité des formes bâties ainsi que l'identité architecturale locale.

12.4. Articulation avec le PADD

Le projet de modification est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

13. POINT N°10 : INTERDICTION DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR SUR LES FAÇADES PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

13.1. Objet et motivation

L'isolation thermique par l'extérieur constitue une technique performante, largement encouragée dans le cadre des politiques publiques de transition énergétique et de réduction des consommations d'énergie. Elle permet d'améliorer sensiblement la performance thermique des bâtiments existants.

Toutefois, son application sur des constructions anciennes présentant des façades ornées ou structurées par des éléments en relief peut entraîner :

- la suppression ou l'altération des reliefs et décors (corniches, bandeaux, encadrements moulurés, chaînages d'angle, soubassements, etc.) ;
- une modification substantielle et souvent irréversible de l'aspect architectural d'origine ;
- une altération de la qualité des alignements urbains et de la perception paysagère des rues.

Les façades comportant des modénatures constituent des éléments caractéristiques du patrimoine local. De même, les façades à colombages apparents et les façades en pierre de taille participent fortement à l'identité architecturale de la commune et témoignent des techniques constructives traditionnelles. Même en l'absence de protection spécifique au titre des monuments historiques ou au sein d'un site patrimonial remarquable, ces façades participent à l'identité des quartiers anciens et à la qualité architecturale des ensembles bâtis. Or, dans la majorité des cas, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur conduit à la disparition irréversible de ces éléments, par recouvrement ou suppression des reliefs.

Cette modification a donc pour objet d'interdire l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades comportant des éléments de modénature significatifs, sur les façades à colombages apparents ainsi que sur les façades en pierre de taille, afin de préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti existant lorsque celui-ci présente un intérêt architectural.

13.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

13.2.1. Règlement écrit

L'article 11- des zones UA, UB et UC du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 11- UA : Aspect extérieur des constructions [...] <u>FAÇADES ET MURS</u>	Article 11- UA : Aspect extérieur des constructions <u>FAÇADES ET MURS</u> Le rythme des baies et les éléments constitutifs de la façade doivent en règle générale s'intégrer

Le rythme des baies et les éléments constitutifs de la façade doivent en règle générale 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. Tout ensemble de constructions érigé sur plusieurs parcelles, devra tenir compte dans ses volumes et façades, du rythme des unités foncières d'origine et de celles limitrophes et devra marquer ces rythmes. Les façades de tout bâtiment donnant sur le canal de la Marne au Rhin seront traitées en tant que façades principales et non en tant que façades arrière de service. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.	dans l'architecture environnante, soit par les matériaux, soit par les proportions, l'un des deux pouvant être en opposition avec son entourage immédiat. Tout ensemble de constructions érigé sur plusieurs parcelles, devra tenir compte dans ses volumes et façades, du rythme des unités foncières d'origine et de celles limitrophes et devra marquer ces rythmes. Les façades de tout bâtiment donnant sur le canal de la Marne au Rhin seront traitées en tant que façades principales et non en tant que façades arrière de service. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle. La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades présentant un intérêt architectural ou patrimonial, notamment : - Les façades à colombages ; - Les façades en pierre de taille ou comportant des pierres de taille ; - Les façades présentant des modénatures (entablements, encadrements, chaînes d'angles, bandeaux d'étages, corniche, soubassement et oculus).
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.	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. La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades présentant un intérêt architectural ou patrimonial, notamment : - Les façades à colombages ; - Les façades en pierre de taille ou comportant des pierres de taille ; - Les façades présentant des modénatures (entablements, encadrements, chaînes d'angles, bandeaux d'étages, corniche, soubassement et oculus).
Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>FAÇADES ET MURS</u>	Article 11- UC : Aspect extérieur des constructions [...] <u>FAÇADES ET MURS</u>

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.	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. La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades présentant un intérêt architectural ou patrimonial, notamment : - Les façades à colombages ; - Les façades en pierre de taille ou comportant des pierres de taille ; - Les façades présentant des modénatures (entablements, encadrements, chaînes d'angles, bandeaux d'étages, corniche, soubassement et oculus).
--	---

13.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidences sur l'environnement.

La présente modification contribue à la préservation de la qualité architecturale et paysagère du tissu urbain de la commune. En limitant le recours à l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades présentant un intérêt architectural, elle permet de maintenir la lisibilité des éléments caractéristiques du bâti ancien, tels que les modénatures, les colombages apparents ou les façades en pierre de taille.

Le maintien de ces éléments participe à la conservation de l'identité urbaine et patrimoniale de la commune et contribue également à préserver la qualité des perspectives urbaines, des alignements bâtis et des espaces publics, en évitant l'uniformisation des façades et la disparition progressive des détails architecturaux qui constituent la richesse du paysage urbain.

Par ailleurs, la mesure favorise une meilleure prise en compte des spécificités du bâti ancien dans les projets de rénovation énergétique, en orientant les interventions vers des solutions compatibles avec la préservation du patrimoine architectural. Elle participe ainsi à la conciliation des objectifs de transition énergétique et de protection du cadre de vie.

Les incidences de cette modification sur le paysage urbain sont donc positives, dans la mesure où elle contribue à la valorisation du patrimoine bâti, au maintien de l'identité architecturale de la commune et à la qualité des paysages urbains.

13.4. Articulation avec le PADD

Le projet de modification est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Il répond notamment aux objectifs « Préserver la typicité du bâti tout en permettant son évolution vers les modes d'habitat plus actuels ».

13.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs. Il répond à l'orientation 10.2 « Protéger et valoriser les patrimoines bâtis : patrimoines emblématiques et patrimoines du quotidien » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saverne.

14. POINT N°11 : PRESERVATION DES COMMERCES AU CENTRE-VILLE

14.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à préserver les commerces en centre-ville de Saverne : il s'agit d'identifier un linéaire commercial où le changement de destination des locaux dédiés au commerce et à l'artisanat situés en rez-de-chaussée avec vitrine sur rue est interdit vers une destination d'habitat (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme).

L'enjeu est d'empêcher que ces locaux de rez-de-chaussée, situés en centre-bourg et participant à l'animation urbaine et au dynamisme économique de la commune, ne soient transformés en logements.

Depuis 2018, la commune de Saverne est bénéficiaire du programme national « Action Cœur de Ville ». Ce dispositif vise à réinstaller les habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, lutter contre l'étalement urbain, mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et rebâtir une ville plus naturelle et résiliente. Le programme s'articule autour de 5 axes majeurs, parmi lesquels figure le développement économique et commercial équilibré. Cet axe prévoit de développer l'offre commerciale afin de répondre aux besoins des consommateurs et de lutter contre la vacance commerciale.

Dans le prolongement de cette démarche, la Ville de Saverne est également engagée dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Instituée par la loi ELAN, l'ORT constitue un cadre opérationnel permettant de mettre en œuvre les objectifs de revitalisation du centre-ville et de coordonner les actions des différents partenaires publics. Elle vise notamment à renforcer l'attractivité résidentielle, économique et commerciale du cœur de ville, à lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux, ainsi qu'à préserver les fonctions urbaines essentielles au dynamisme du centre ancien.

En complément des actions ainsi engagées par la Ville de Saverne dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et de l'ORT, il est donc proposé d'appliquer les dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme qui permet au volet réglementaire du PLU d'identifier et de délimiter des ilots dans lesquels est préservé la diversité commerciale et artisanale et de définir les prescriptions de nature à assurer cet objectif.



Vue aérienne avec linéaire commercial identifié - Orthophoto 2024

Cette protection est matérialisée au plan de règlement graphique par des hachures rouges sur les linéaires des rues suivantes : Grand Rue, rue Poincaré, rue des Églises, rue des Clés, rue Saint Nicolas, place du Général de Gaulle, rue du Griffon, rue de la Gare, quai du Canal, quai du Château, place Saint Nicolas, rue du Moulin, rue Neuve, quai de l'Écluse, place de l'Eglise et rue Dagobert Fischer. Ces rues correspondent au centre ancien de la commune de Saverne, où se concentrent les principaux commerces de proximité et services participant à l'animation urbaine du centre-ville. Le maintien de ces activités en rez-de-chaussée contribue ainsi directement aux objectifs de revitalisation poursuivis par le programme Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation du Territoire.

NB : les parties mentionnées en **bleu** font l'objet d'un autre point de modification dans la présente note.

14.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/5000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/10000^{ème}

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

14.2.1. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit sont modifiées comme suit :

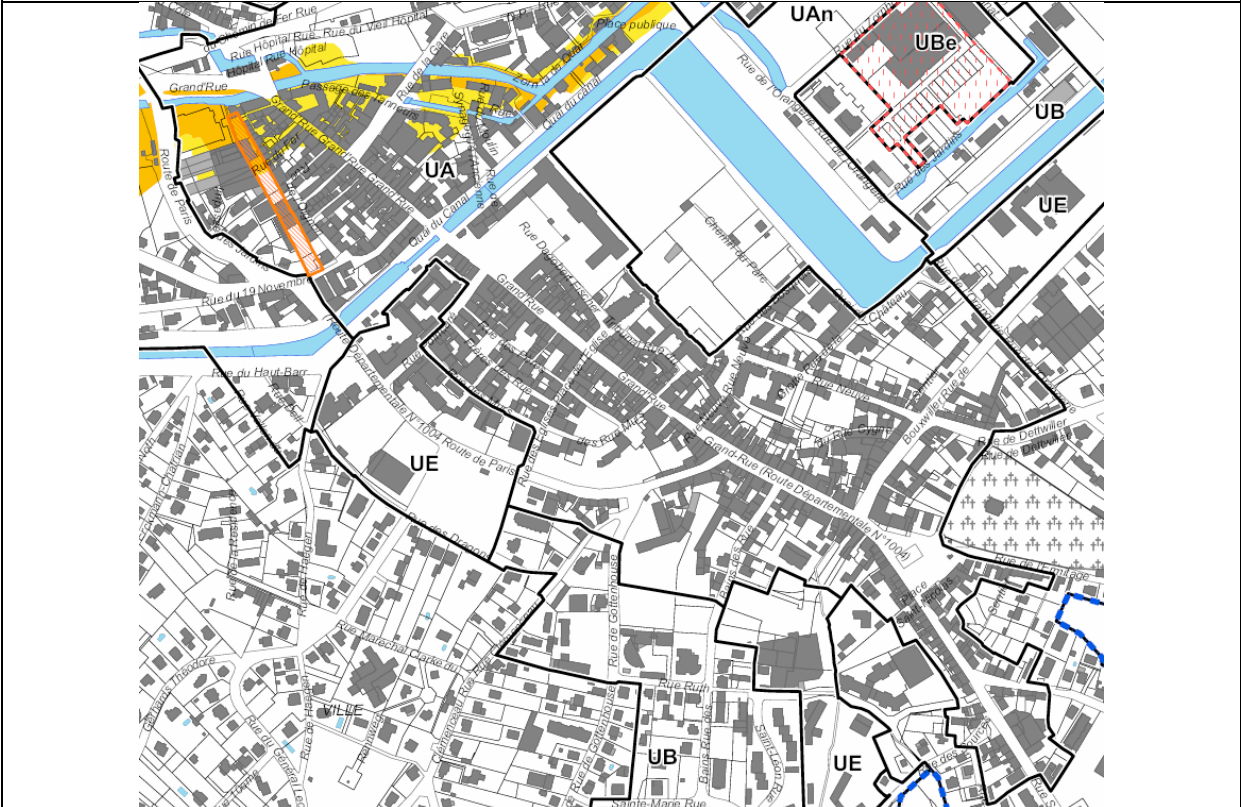
Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Dispositions générales [...] Article 5- Nuisances acoustiques Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan annexé au PLU, les constructions à usage d'habitation, exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.	Dispositions générales [...] Article 5- Nuisances acoustiques Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan annexé au PLU, les constructions à usage d'habitation, exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. Article 6 – Dispositions applicables aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme Ensemble arboré- protection de type A : Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits. Ensemble arboré - protection de type B :

	- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits. La création d'aires de stationnement est toutefois autorisée mais uniquement si elles sont aménagées avec un revêtement perméable. (Cf. justifications point n°7). Article 7 - Dispositions applicables au « linéaire commercial » protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme Pour les constructions situées le long des voies repérées aux plans de règlement comme " linéaire commercial " au regard de l'article L-151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des constructions à destination de commerce et d'artisanat, en rez-de-chaussée, est interdit vers une destination d'habitation.
--	--

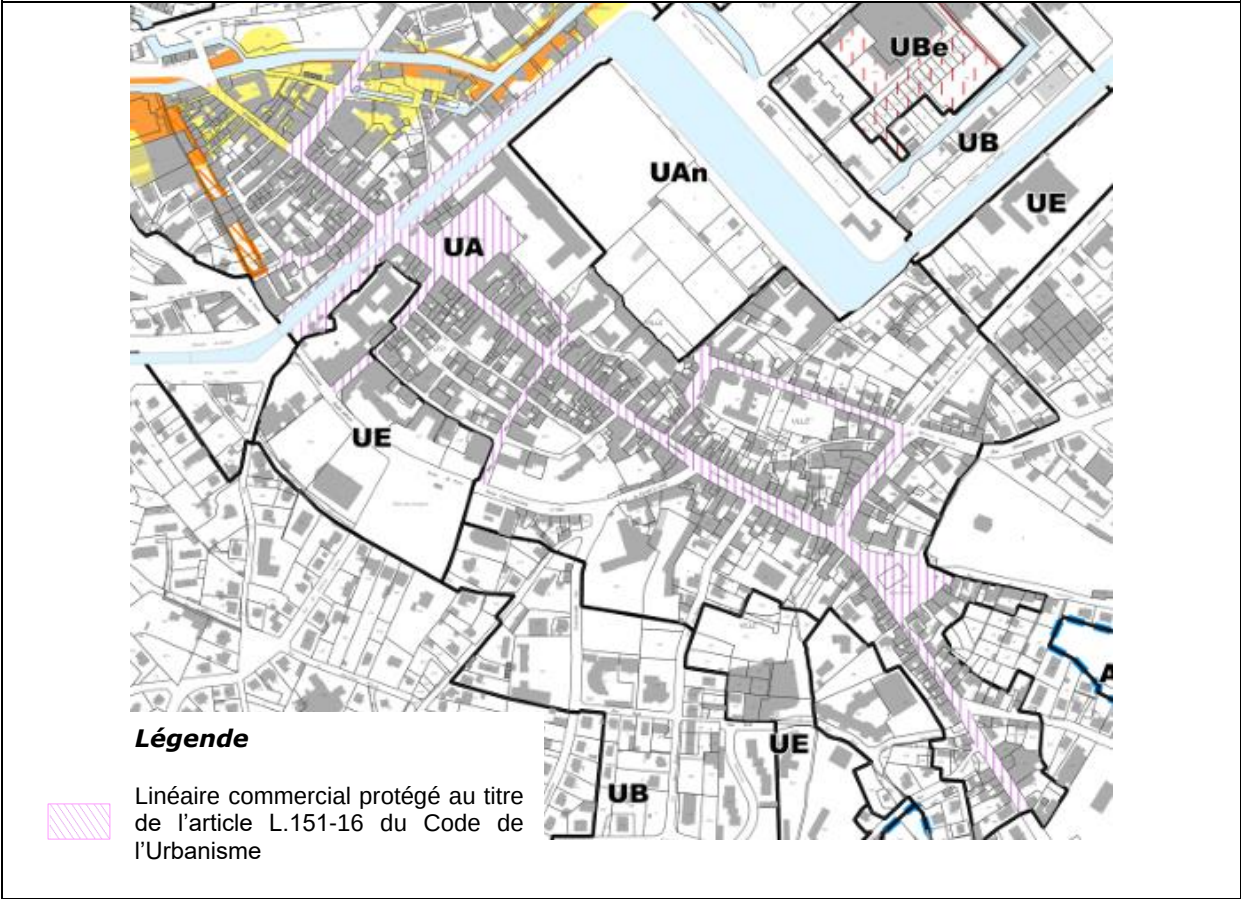
14.2.2. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement au 1/2000^{ème} en vigueur :



Extrait du plan de règlement au 1/2000ème après modification du PLU :



14.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidences sur l'environnement.

14.4. Articulation avec le PADD

Le projet de modification est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Il répond notamment aux objectifs « Permettre la mixité des fonctions et le développement des activités de proximité dans le tissu urbain » et « Veiller à l'équilibre entre commerce de centre-ville et de périphérie » en préservant l'implantation des commerces en cœur de ville.

14.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs. Il répond à l'orientation 2.1a « Conforter le tissu commercial de la polarité structurante de Saverne » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saverne.

15. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Dénomination des zones	PLU en vigueur Modification n°5 et Révision allégée n°2	PLU Modification n°6
ZONES URBAINES		
UA	53,75	53,75
Dont Uan	14,24	14,24
UB	108,49	108,72
Dont Ube	3,91	3,91
UC	210,94	210,94
Dont Ucn	9,45	9,45
Dont Uce	1,56	1,56
Dont Ucg	1,4	1,4
UE	49,77	49,77
dont UEh	13,99	13,99
UP	0,42	0,42
UV	2,89	2,89
UX	76,3	76,07
Total	502,56	502,56
ZONES À URBANISER		
1AU	39,2	39,2
Dont 1AUZ	31,64	31,64
AUE	15,2	15,2
AUX	8,99	8,99
dont AUX1	1,25	1,25
2AU	59,94	59,94
Total	123,33	123,33
ZONES AGRICOLES		
Aa	36,34	36,34
Ab	197,7	197,7
Total	234,04	234,04
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES		
N	1590,74	1590,74
Na	24,95	24,95
Nb	3,62	3,62
Nc	16,14	16,14
Np	136,55	136,55
dont NP1	1,88	1,88
Total	1772	1772
TOTAL GÉNÉRAL	2631,93	2631,93