



Direction du Développement  
Social et Urbain

**Pôle Urbanisme et Aménagements**  
**Etudes Urbaines**

323 - VP

## **REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS**

**Réunion d'examen du projet avec les représentants des propriétaires fonciers intéressés et des experts désignés en raison de leurs compétences**

**Compte rendu de réunion du 13 décembre 2016**

**Présents** : Mme C. Rapp (Adjointe au Maire), M. B. Loos (Mulhouse - Directeur du Pôle Urbanisme et Aménagements), M. A. Da Silva (Conseil Régional de l'Ordre des Architectes d'Alsace, M. T. Waltmann (chambre des Notaires du Haut-Rhin), M. JM. Arcay (Syndicat des propriétaires et copropriétaires de Mulhouse et ses environs), M. N. Mannarelli (Union de Défense des Propriétaires Immobiliers), Mme V. Pacary (Mulhouse – Directrice du service Etudes Urbaines).

**Excusés** : M. G. Schott (chef du SDAP – Architecte des Bâtiments de France, Mme MC. Vitoux (Présidente du Conseil Consultatif du Patrimoine Mulhousien).

Madame C. Rapp ouvre la réunion et remercie les participants pour leur présence. En préambule, elle souligne les enjeux pour Mulhouse de l'instauration d'un Règlement Municipal des Constructions sur son territoire. Elle rappelle ainsi que le RMC est un outil complémentaire au PLU, qui doit garantir l'intégration architectural et paysagère des nouvelles constructions à la topographie du territoire et aux éléments arborés qui le constituent.

Madame V. Pacary procède à une présentation du projet de RMC. :

- Rappel des critères pris en compte pour la définition des secteurs du RMC et des futures règles ;
- Définition d'un « secteur 1 » sur les quartiers du Rebberg et de Dornach ;
- Définition des règles du RMC en « secteur 1 » : introduction d'un coefficient de densité, fixation d'une hauteur plafond pour les constructions nouvelles, l'intégration de dispositions complémentaires pour le traitement des espaces libres, dans un objectif de production de nouveaux espaces verts et limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les principales remarques suivantes ont été formulées à l'issue de cette présentation.

Sur le Rebberg, Monsieur Waltmann pose la question de l'intégration du boulevard Wallach au secteur 1. Il souligne également la qualité patrimoniale de certaines

constructions situées rues Elisabeth et de Reims notamment, non intégrées au secteur 1 du Rebberg. A son sens, le secteur 1 mériterait d'être étendu.

Monsieur Da Silva complète en indiquant que selon lui, le critère de la courbe de niveau retenu pour la définition des secteurs, est une approche abstraite. Il formule la même observation que Monsieur Waltmann pour le quartier de Dornach et suggère d'étendre le secteur 1.

→ Pour prendre en compte ces observations, il a été convenu par l'ensemble des participants de définir le secteur 1 sur la courbe 255 et non 260 comme cela est proposé dans le projet de RMC soumis à l'avis des experts.

Monsieur Da Silva estime que le coefficient de densité de 0,35 reste élevé pour assurer la maîtrise de la densité des deux quartiers.

Monsieur Loos rappelle, sur la base de la cartographie des densités établie à l'échelle du territoire mulhousien, qu'il s'agit de la densité observée actuellement sur ces quartiers. Le coefficient de densité proposé se rapproche à cet égard du coefficient d'occupation des sols (0,30) inscrit dans le PLU et supprimé par la loi ALUR en mars 2014.

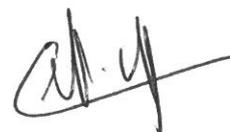
Monsieur Da Silva souligne la qualité patrimoniale de la cité ouvrière située sur les quartiers Briand et Franklin. Il redit l'importance d'assurer sa préservation et sa valorisation, en proposant la mise en place d'un dispositif d'animation spécifique pour en maîtriser les évolutions.

Monsieur Arcay indique que l'enjeu pour lui est qu'il ne soit pas porté atteinte au droit de propriété et qu'en l'occurrence, les propositions lui apparaissent cohérentes sur les deux quartiers.

Monsieur Mannarelli souligne la nécessité d'attirer l'attention des professionnels sur l'existence d'un RMC sur le territoire mulhousien.

L'ensemble des participants ayant pu s'exprimer, Madame Rapp les remercie et clot la réunion.

Pour le Maire,  
L'Adjointe Déléguée



Catherine RAPP

Pièce jointe : liste d'émargement.