



VILLE DE MULHOUSE

REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

NOTICE DE PRÉSENTATION



Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
en date du 22 mai 2017

SOMMAIRE

1.	LE REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS	5
2.	LES PAYSAGES MULHOUSIENS	6
3.	LA PROTECTION DU PATRIMOINE DANS LE PLU	13
4.	LA DEFINITION DU REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS.....	19

1. LE REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

Le règlement municipal des constructions est un outil issu de la loi locale du 07 novembre 1910. Il permet au maire, au titre de la police du bâtiment, d'édicter un règlement afin de régir les constructions dans une optique de sécurité, d'hygiène ou d'esthétique locale. Ce règlement coexiste avec celui du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Mulhouse et permet de compléter certaines dispositions.

Ville de la révolution industrielle, Mulhouse dispose d'un héritage patrimonial riche et important. Depuis de nombreuses années maintenant, des actions sont menées par la collectivité pour préserver ce patrimoine hérité de l'histoire industrielle : protection du bâti ouvrier, notamment par la mise en place d'une ZPPAUP sur le quartier Franklin, reconversion en cours des friches d'activités DMC et du Village Industriel de la Fonderie, etc.

Cet héritage industriel est également riche des villas bourgeoises de la fin du XIX^{ème} siècle, ceinturées de grands parcs, implantées sur le Rebberg ou la colline de Dornach et qui constituent un paysage à part entière de la cité mulhousienne, fortement marqué par la place du végétal.

L'objectif est de maintenir la qualité paysagère du Rebberg et de la colline de Dornach, en préservant leur caractère verdoyant, notamment au-dessus de la cote d'altitude à 255 m, qui correspond au pied des collines. Ainsi, les perspectives lointaines sur ces dernières présenteront un paysage à densité maîtrisée et à forte présence végétale.

C'est pourquoi, afin de répondre aux enjeux patrimoniaux identifiés sur le Rebberg et la colline de Dornach, un règlement municipal des constructions a été élaboré en intégrant toutes les dispositions nécessaires pour garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

2. LES PAYSAGES MULHOUSIENS

L'histoire géologique et topographique de la Ville s'inscrit dans celle du sud du Fossé rhénan. Mulhouse est implantée aux limites de la Plaine du Rhin à l'Est et du plateau de Sundgau (Sud, Sud-Est), drainé par deux rivières importantes, la Doller et l'Ill. Ces cours d'eau y ont déposé de fortes couches d'alluvions, au débouché de la vallée alluviale de l'Ill qui s'ouvre vers l'Est sur la plaine rhénane.

L'altitude la plus basse est de 235 m (Plaine du Rhin). La plus haute correspond au sommet du Moenchsberg, point haut du Horst mulhousien à 330 m. Le relief est marqué des trois collines qui entourent la ville : le Rebberg, la colline de Dornach et la colline de Pfastatt.

Tout d'abord petite ville bourgeoise au bord de l'Ill, Mulhouse sort de ses murs à la faveur de la révolution industrielle, avec le développement d'une forte activité économique, notamment textile. La crise industrielle a laissé derrière elle de nombreuses friches, qui ont été par la suite utilisées pour répondre aux besoins en logements de l'après-guerre avec la construction de grands ensembles. Aujourd'hui, la ville se reconstruit sur elle-même, notamment par des actions importantes de renouvellement urbain, dont l'objectif est d'améliorer le cadre de vie des quartiers parfois très dégradés. La ville est aujourd'hui constituée de tissus urbains riches et variés.

Le PLU de Mulhouse définit cinq grandes unités paysagères permettant de caractériser la trame urbaine actuelle urbain :

- Un paysage de ville dense, composé de bâtiments anciens assez élevés, aux façades continues sur l'espace public, où les perspectives paysagères sont courtes. Des parcs et des squares viennent s'intercaler dans la composition de cet espace. Ils ont de ce fait une fonction paysagère importante dans la composition cet espace urbain minéral.
- Un paysage des faubourgs, correspondant aux quartiers résidentiels, aux cités jardins du 20^{ème} siècle, ainsi qu'aux grands ensembles issus de la crise du logement d'après-guerre. La végétation est plus présente que dans l'hyper centre de la ville et les jeux de façade des bâtiments, parfois en ordre discontinu, permettent de favoriser les transparences visuelles vers les jardins des cœurs d'îlot.
- Un paysage industriel composé des bâtiments d'activités hérités de l'âge d'or de l'industrie de Mulhouse et complété par les zones économiques plus récentes dont l'aspect est plus banal.
- Un paysage agricole et forestier qui se concentre en périphérie de la ville, en lien avec les espaces périurbains. Il s'agit de forêts, influencées par la fréquentation humaine, et d'espaces agricoles en culture. Ces deux unités jouent un rôle important dans l'organisation de l'espace urbain mulhousien et sont perçues comme des éléments de respiration. Elles produisent néanmoins un paysage contrasté : la première contribue à limiter les vues lointaines et à cloisonner l'espace, alors que la seconde au contraire, produit un paysage ouvert et met en évidence les limites urbaines ou forestières.
- Un paysage de grandes infrastructures de transport, routières ou ferroviaires, qui traversent la ville et marque des coupures fortes. Le paysage est pauvre et rarement valorisé.

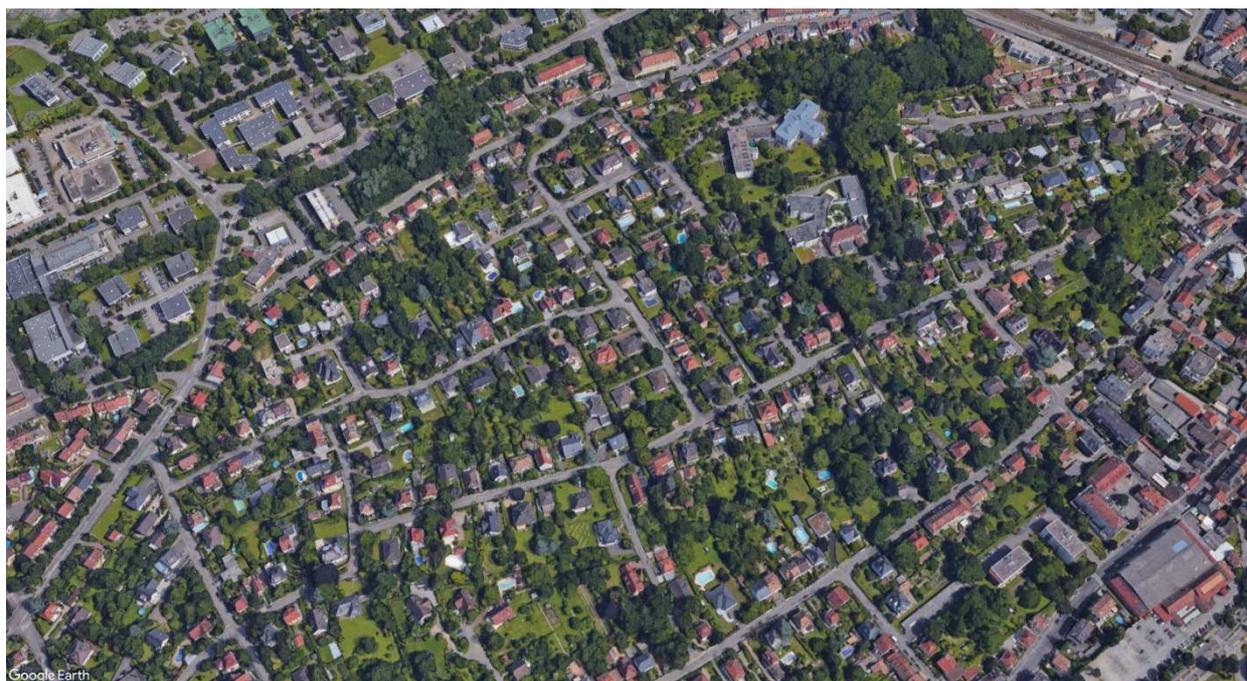
Les quartiers résidentiels du Rebberg et de la colline de Dornach appartiennent à l'unité paysagère des faubourgs et constituent une sous-unité du paysage des collines. Leur organisation parcellaire est basée sur le relief des collines, où la végétation tient une place

importante. La diversité architecturale des bâtiments apporte une profondeur et une richesse à ce paysage verdoyant de collines.



Le Rebberg vu du ciel

(crédit photo : Région Alsace – Service de l'Inventaire et du Patrimoine)

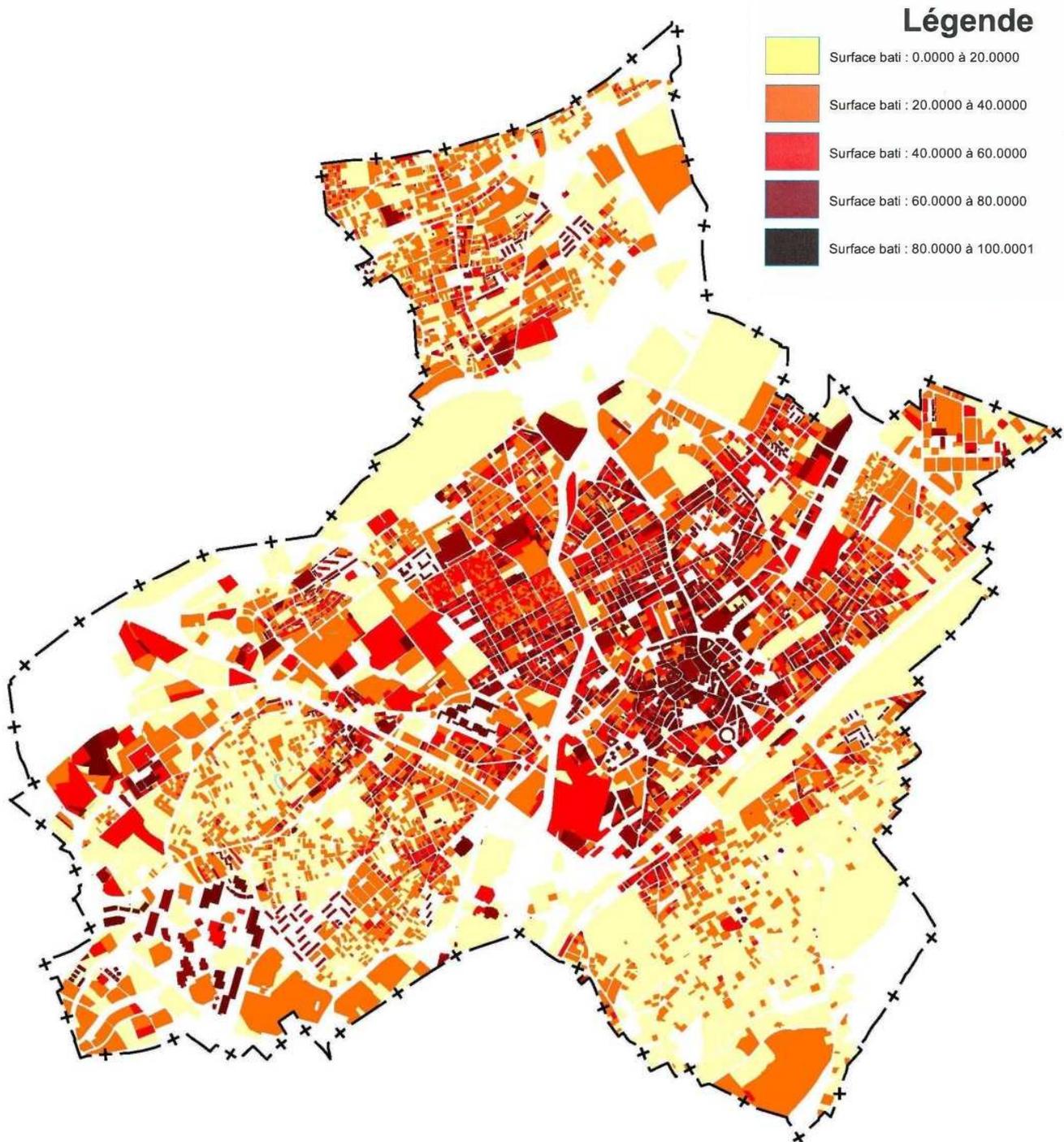


La colline de Dornach (Google Earth)

2.1. La densité du bâti

Mulhouse s'est développée de façon plus ou moins dense selon les quartiers. Les quartiers anciens, tels que le centre historique et les cités ouvrières, proposent les tissus urbains les plus denses du territoire mulhousien. En s'éloignant du centre, sur les quartiers périphériques, la densité du bâti diminue progressivement, à la faveur d'un habitat composé de maisons individuelles. Deux secteurs se distinguent ainsi par leur faible densité bâtie. Le Rebberg, en particulier dans sa partie supérieure, et la colline de Dornach. Le plan ci-dessous illustre cette densité en s'appuyant sur l'emprise des constructions sur la parcelle.

Mulhouse : carte des densités bâties



2.2. Le paysage des collines

Le quartier du Reberg et la colline de Dornach sont situés sur les premières collines du Sundgau. Cette situation géographique par rapport au reste de la ville, permet des vues profondes et lointaines sur la ville et les panoramas alentours. Ce positionnement privilégié sur les collines a attiré, au cours du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle, les industriels et les familles bourgeoises de la ville, appréciées dans un premier temps comme lieu de villégiature puis comme lieu de résidence.

Ce passé historique a conféré aux collines mulhousiennes une forme urbaine spécifique. L'architecture y est remarquable avec la présence de nombreuses maisons de maître ou maisons bourgeoises. Bien que souvent imposantes, ces demeures sont généralement noyées dans une masse végétale des parcs et jardins des collines, qui ont pu se développer sur des parcelles largement dimensionnées, favorisant ainsi l'insertion paysagère du bâti.

→ Il s'agit ici de tout l'enjeu du futur Règlement Municipal des Constructions, à savoir la préservation de ces paysages fragilisés, qui constituent une richesse patrimoniale pour Mulhouse.

Sur le Rebberg, l'organisation paysagère prend appui sur la topographie du coteau dominant l'ancienne plaine de l'III. Elle s'appuie sur une cote altimétrique située à 250/255m. Deux lignes de crête partent du massif du Moenchsberg dominant le coteau :

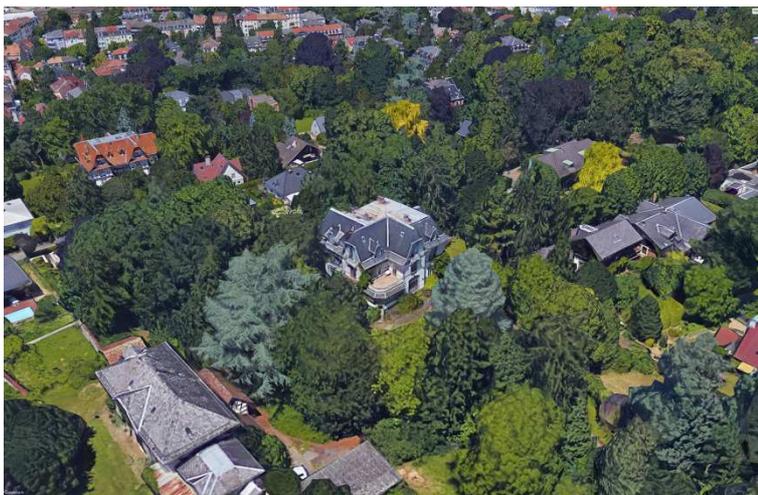
- Une première ligne est la base de l'implantation de plusieurs villas rue du Jardin Zoologique (haut Rebberg au Sud). Ces villas étaient visibles depuis le «nouveau quartier» (quartier de la Bourse), dont le tracé classique donnait des perspectives sur le Rebberg pittoresque et romantique.
- Une deuxième ligne de crête traverse le massif forestier du Tannenwald, bordé à l'Est par le Parc Wallack, au tracé classique.

Ces deux lignes sont séparées par le vallon du jardin zoologique.

En contrebas de la ligne marquant le haut du Rebberg, une rupture de pente a servi d'implantation aux villas (villa Spoery...) depuis l'Est jusqu'à l'Ouest, en direction du Hasenrain, installées sur un promontoire.

Le tracé très sinueux des parcs des villas marque le style pittoresque recherché dans le Rebberg.

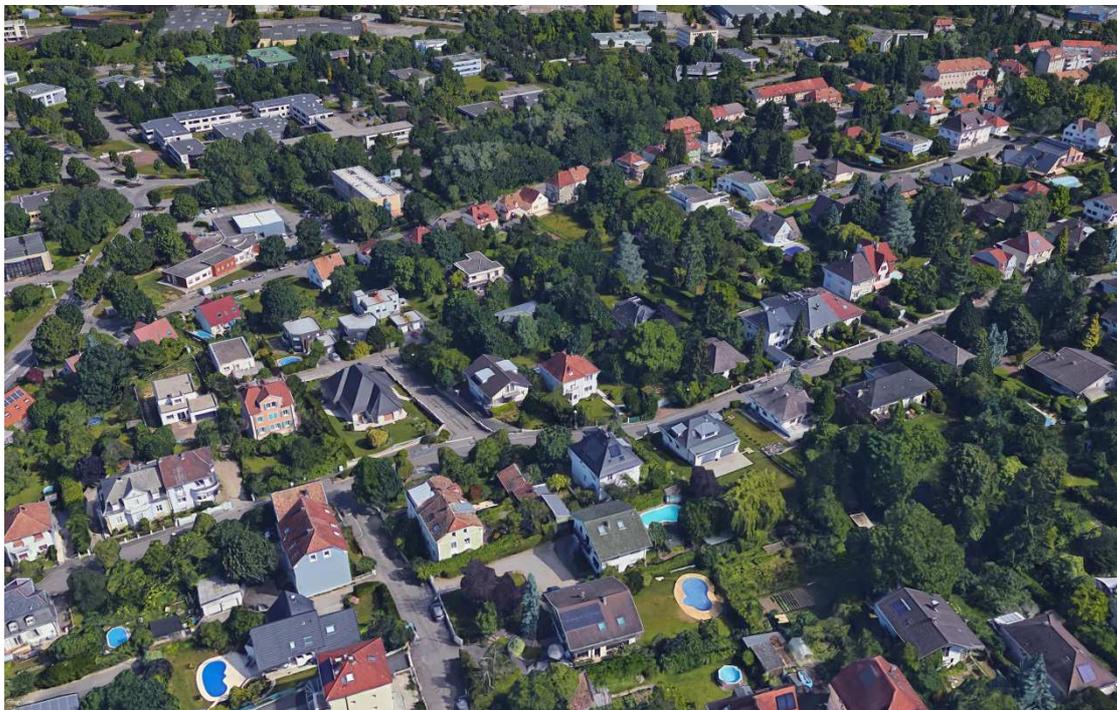
Les rues perpendiculaires à la pente mettent en valeur un autre type de paysage, organisé autour des jardins privés harmonieux.



Les grands parcs très boisés sur leur périphérie créent des coulées vertes dans le grand paysage, le long des axes descendant vers la ville (boulevard Gambetta, rues de Bruebach, de la Montagne, du Jura, de la Métairie). Ils apportent des masses boisées très perceptibles depuis la gare, et notamment le long de la ligne de crête.



L'ancienne commune de Dornach se trouve pour une partie en plaine et pour l'autre, sur les dernières collines sundgauviennes. Ces dernières ont également accueilli, comme sur le Rebberg, les villas d'industriels mulhousiens, qui dominaient ainsi les sites d'activités implantés dans la plaine. Ces demeures se sont construites au milieu de parcs et de jardins, qui confèrent encore aujourd'hui son paysage verdoyant.



L'organisation urbaine et paysagère de la colline Dornachoise, soulignée par la courbe de niveau située à 250/255m, s'appuie au Nord sur la rue de la Mer Rouge et ses maisons ouvrières, au Sud sur la rue de Belfort. Au Nord-Est, le pied de la colline vient butter sur les rues Saint-Maurice, Ballersdorf et de la Fontaine.



Ci-dessus, rue Schoepflin (Google Earth)

Ci-contre, demeure rue du Panorama (Google Earth)

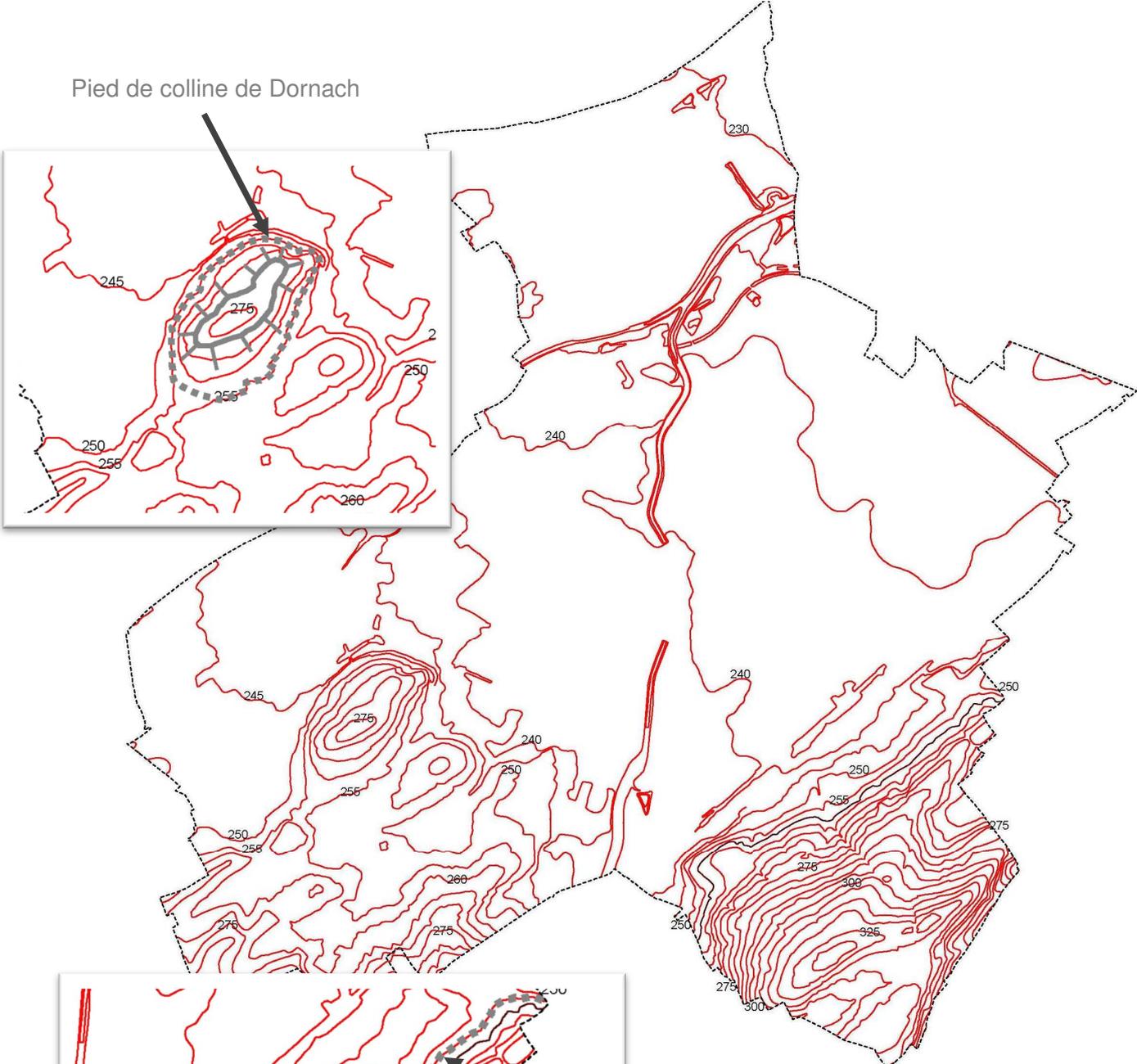
L'urbanisation des collines a également permis la construction du campus universitaire, du quartier des Coteaux, de la zone d'activités du Parc des Collines et d'une partie du Haut-Poirier. Cependant, les caractéristiques urbaines de ces secteurs ne correspondent pas aux attributs du paysage des collines du Rebberg et de Dornach (faible densité bâtie, forte végétalisation, faible hauteur des bâtiments majoritairement résidentiels) que la Ville de Mulhouse souhaite préserver à travers la mise en œuvre d'un règlement municipal des constructions.



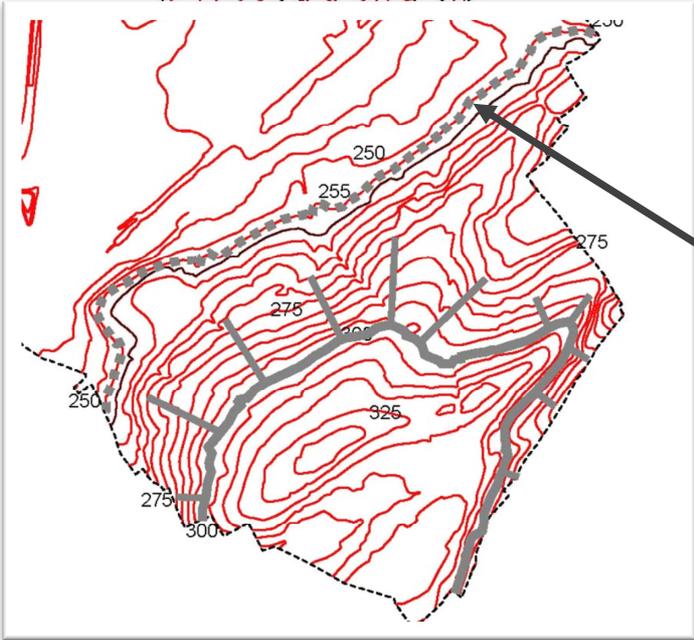
Vue sur le campus de l'Illberg et les Coteaux. (Google Earth)

Mulhouse : relief

Pied de colline de Dornach



Pied de colline du Rebberg



3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE DANS LE PLU

La politique patrimoniale développée dans le PLU depuis 2008, mêle étroitement les cadres naturels et bâtis. Elle propose la préservation de toutes les strates historiques du développement urbain, sans se limiter au seul patrimoine de la ville centre.

La traduction réglementaire de cette stratégie passe par un certain nombre d'outils développés dans le document d'urbanisme, en complément des dispositifs sortant du champ d'application du PLU (protection au titre des monuments historiques ou zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

Le P.L.U intègre ainsi un certain nombre de règles qui permettent d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine et du paysage urbain, ainsi que l'insertion des projets dans l'environnement au sein duquel ils prennent place : des règles sur la morphologie urbaine en général, sur le traitement architectural des constructions, la protection des bâtiments remarquables, la protection d'arbres remarquables et de parcs boisés, etc...

La colline du Reberg est ainsi essentiellement partagée en deux zones dans le document d'urbanisme en vigueur :

- Une zone UP1, qui regroupe un bâti « à dominante résidentiel de faible densité, composée d'éléments spécifiques dont la pérennité est assurée :
 - du point de vue architectural, des "maisons de maître" construites à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle marquent le paysage ; leur gabarit sert de base à l'élaboration du règlement.
 - du point de vue du paysage, la zone est caractérisée par l'importance des espaces verts de qualité, la présence d'importants murs de soutènement et des talus. Le caractère fortement arboré de ce versant de colline est un élément précieux du paysage d'ensemble de la Ville de Mulhouse.
- Une zone UL1, regroupant également un bâti « à dominante résidentiel de faible densité, composée essentiellement d'un habitat en ordre discontinu inscrit dans un site verdoyant ».

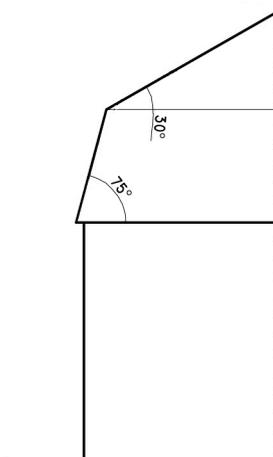
Quelques secteurs de la colline sont également intégrés à la zone UP2, à dominante résidentielle, caractérisée par des « maisons bourgeoises de la fin du XIX^{ème} siècle, constituant des séquences de rue de grande qualité. L'implantation rigoureuse du bâti par rapport aux voies, la réalisation de "jardins de devant" et l'homogénéité du bâti participent à la régularité et à l'intérêt de l'ensemble.

La colline de Dornach est quant à elle intégrée, dans son intégralité, à la zone UL1, adaptée au bâti résidentiel qui s'y développe.

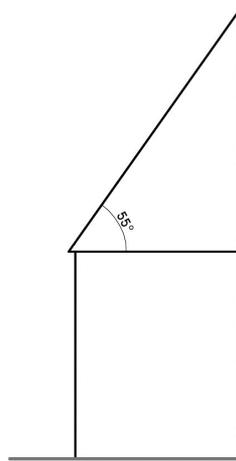
→ Si le PLU propose des outils permettant de préserver le patrimoine architectural et paysager existant, l'intégration des nouveaux projets demeure une difficulté.

D'une part, la hauteur maximale des constructions fixée par le PLU pour les différentes zones, a été déterminée en référence à celle des demeures bourgeoises. Ces dernières se développent généralement sur du R+1+C, avec une toiture à 2 ou 4 pans ou à la Mansart, sur une hauteur de 12 à 13 m environ au faitage.

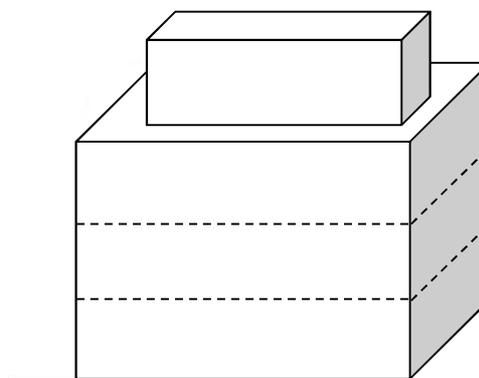
Les nouvelles constructions proposent aujourd'hui une architecture contemporaine, composées de toiture terrasse et/ou d'un attique. Les aménageurs exploitant la hauteur maximale autorisée par le document d'urbanisme, les bâtiments construits proposent 2 à 3 niveaux supplémentaires. Les volumes produits viennent donc en rupture avec le bâti existant.



Toiture à la Mansart



Toiture à deux pans



Toiture en attique



Rue Charles Peguy – Reberg (Ville de Mulhouse)



Rue du Panorama – Dornach (Ville de Mulhouse)



(Google Earth)

Rue du Chant des Oiseaux, un exemple de construction contemporaine, s'inscrivant en rupture avec une demeure traditionnelle. La conception du bâtiment en toiture terrasse a permis dans ce cas 1 niveau supplémentaire.

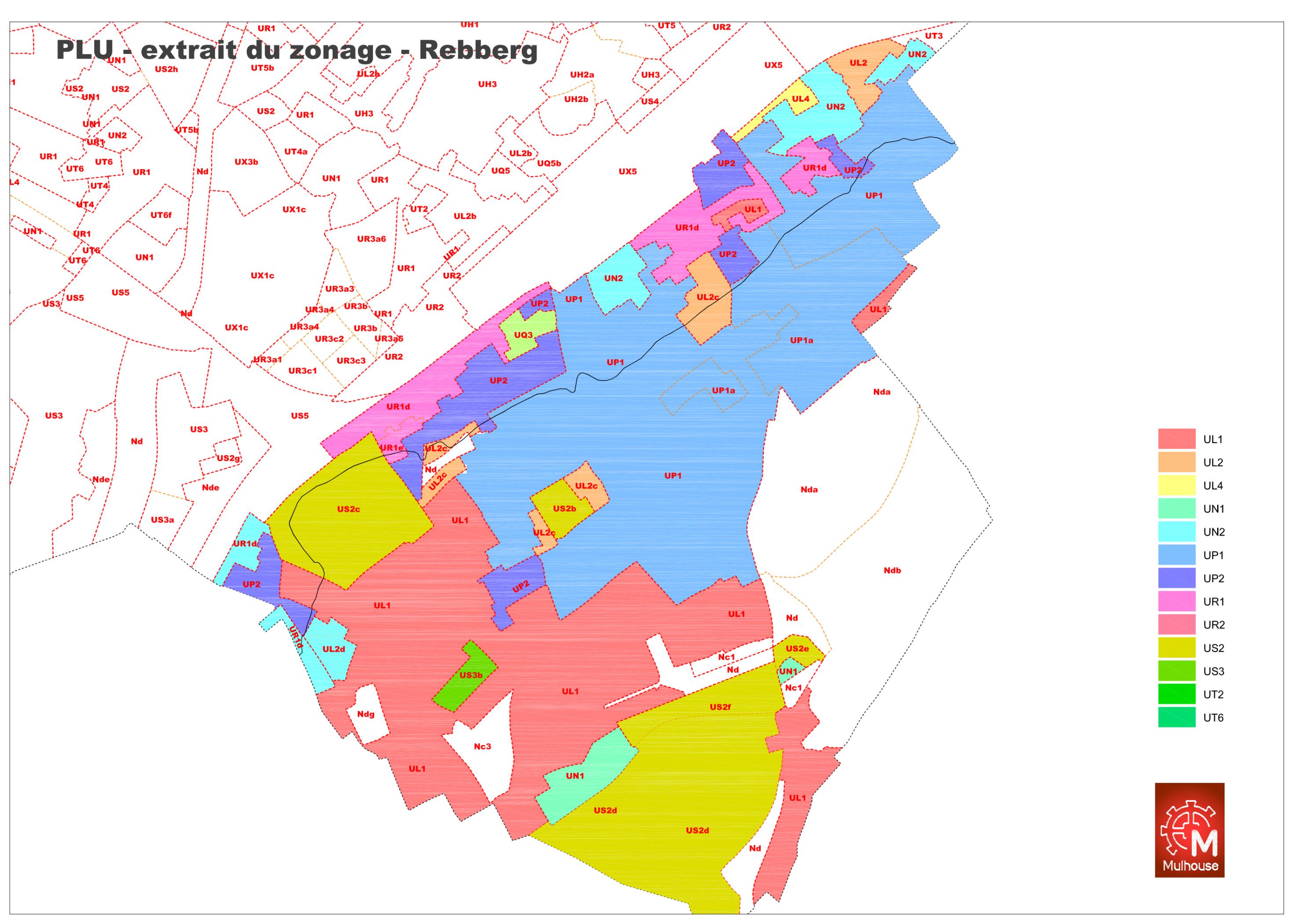


Les outils du PLU permettant par ailleurs de gérer la densité bâtie se révèlent insuffisants.

Ainsi, l'enjeu pour la Ville de Mulhouse, à travers le règlement municipal des constructions, est de pouvoir garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, à la topographie du territoire et aux éléments arborés qui le constituent, et conserver ainsi la perception de la masse végétale depuis les quartiers mulhousiens. Il s'agira ainsi d'agir sur trois leviers spécifiques, qui viendront compléter le règlement du PLU en vigueur :

- La hauteur des constructions nouvelles ;
- La densité bâtie, en introduisant un coefficient permettant de gérer la densité des parcelles.
- Le traitement des espaces libres, pour préserver le caractère verdoyant du quartier par la production de nouveaux espaces verts et en limitant l'imperméabilisation des sols.

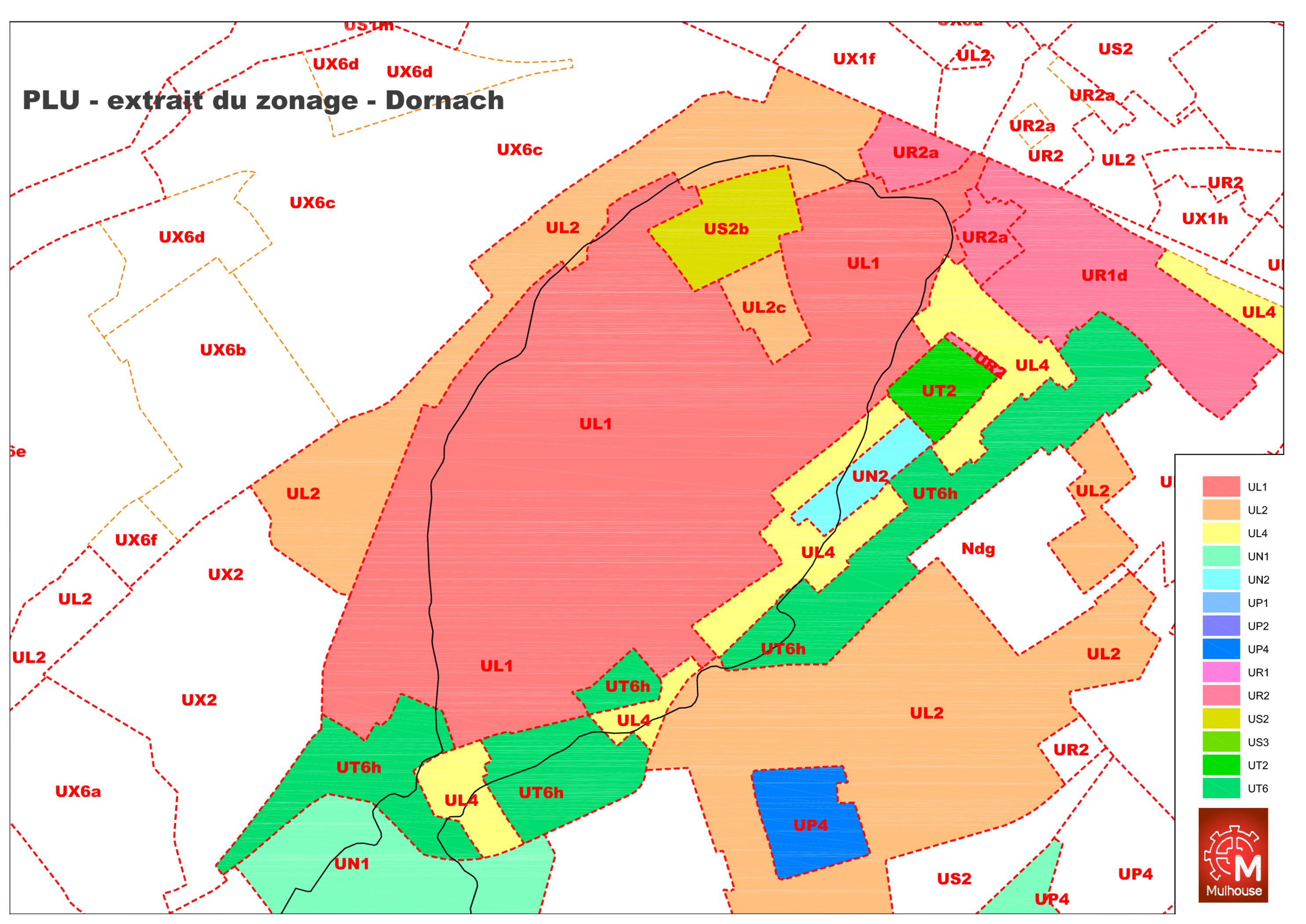
PLU - extrait du zonage - Rebberg



- UL1
- UL2
- UL4
- UN1
- UN2
- UP1
- UP2
- UR1
- UR2
- US2
- US3
- UT2
- UT6



PLU - extrait du zonage - Dornach



- UL1
- UL2
- UL4
- UN1
- UN2
- UP1
- UP2
- UP4
- UR1
- UR2
- US2
- US3
- UT2
- UT6



4. LA DEFINITION DU REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

4.1 Le zonage

Le zonage du Règlement Municipal des Constructions est fondé sur trois critères :

- Le relief du territoire mulhousien. Le zonage est ainsi basé sur une courbe de niveau à 255 m. Elle permet ainsi de déterminer le pied des collines du Rebberg et de Dornach.
- La densité du bâti,
- Le zonage du PLU en vigueur. Sont ainsi prises en compte les zones UP1, UP2 et UL1 du document d'urbanisme, dont la vocation est d'assurer la préservation du patrimoine architectural et des paysages sur le territoire mulhousien.

Sont ainsi définis deux secteurs sur l'ensemble de la Ville :

- Un secteur 1 sur les collines du Rebberg et de Dornach, faisant l'objet des prescriptions liées à l'occupation des sols introduites dans le RMC.
- Un secteur 2, sur le reste du territoire, ne faisant pas l'objet de prescription spécifique dans le cadre du présent RMC, pour lequel restera applicable le seul règlement du PLU.

4.2 Le règlement du RMC

Seul le secteur 1 fait l'objet de prescriptions particulières. Trois aspects sont ainsi réglementés.

a. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 m en cas de toiture terrasse et 13 m en cas de toit en pente.

Elle permet la construction d'un bâtiment d'environ 3 niveaux, ce qui correspond au bâti traditionnel de Dornach et du Rebberg.

La hauteur de la construction est mesurée en pied de façade et au centre de cette dernière, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Certaines constructions ou éléments techniques ne sont pas soumis aux prescriptions fixées ci-dessus, ceci pour permettre l'évolution du bâti existant et intégrer les caractéristiques techniques de certains ouvrages :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur préexistante.
- Les travaux de mise aux normes réglementaires des constructions existantes.
- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, etc.

b. La densité

Un coefficient de densité est introduit en secteur 1. Il est fixé à 0,35 et traduit la densité observée sur les collines.

Il correspond au rapport entre la surface de plancher définie à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme et la surface du terrain objet de la demande.

Il n'est pas fixé de coefficient de densité :

- Pour les extensions d'une surface de plancher inférieure à 25 m².
- Pour les constructions annexes de moins de 25m².

c. Le traitement des espaces libres et les plantations

Le règlement prévoit ainsi que les surfaces libres des constructions (hors circulations piétonnes, terrasses et installations techniques), soient plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Les constructions enterrées sont autorisées sous réserve d'être recouvertes de 50 cm de terre végétale.

Les espaces dédiés au stationnement doivent également rester perméables et traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.