MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Mulhouse

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MULHOUSE

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 31 mai 2021

Le Vice-Président

Rémy NEUMANN

SOMMAIRE

I- HISTORIQUE DU P.L.U. 5

II- EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION 6

Finaliser l'aménagement de l'ancienne caserne Lefebvre 6

Corriger la règle de hauteur autorisée sur le secteur de l'ancien conservatoire Wallach 9

Appliquer les conditions particulières relatives au développement commercial en zone UX3 9

III- LE PROJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. 11

A Le rapport de présentation 11

B Le règlement (pièces écrites) 11

C Le règlement (documents graphiques) 12

I- HISTORIQUE DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Mulhouse a été élaboré et approuvé par une délibération du 21 janvier 2008.

Le 25 septembre 2019, le conseil municipal a approuvé la 1ère révision du PLU.

Par un arrêté municipal du 19 décembre 2019, la Ville de Mulhouse a procédé à une première mise à jour du document d'urbanisme.

Le 20 mai 2019, le conseil communautaire de Mulhouse Alsace Agglomération a décidé le transfert volontaire de la compétence «PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale» à m2A, ceci au 1er janvier 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le PLUi applicable sur le territoire de Mulhouse doit faire l'objet d'une modification simplifiée.

Les objectifs de cette modification et l'exposé des motifs sont précisés ci-après.

II- EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

FINALISER L'AMENAGEMENT DE L'ANCIENNE CASERNE LEFEBVRE

Le site de l'ancienne caserne militaire Lefebvre a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine, sur une parcelle de 4ha, délimitée par les rues Vauban, Lefebvre, Illzach et boulevard des Alliés. Ce quartier a fait l'objet d'études d'aménagement et d'un dossier de Zone d'Aménagement Concertée respectivement en 2003 et 2004. Le site comprenait notamment une ancienne caserne militaire totalement abandonnée, ainsi que des anciens entrepôts à démolir. Une partie de la caserne a été démolie, une autre partie a été conservée et entièrement réhabilitée en BBC.

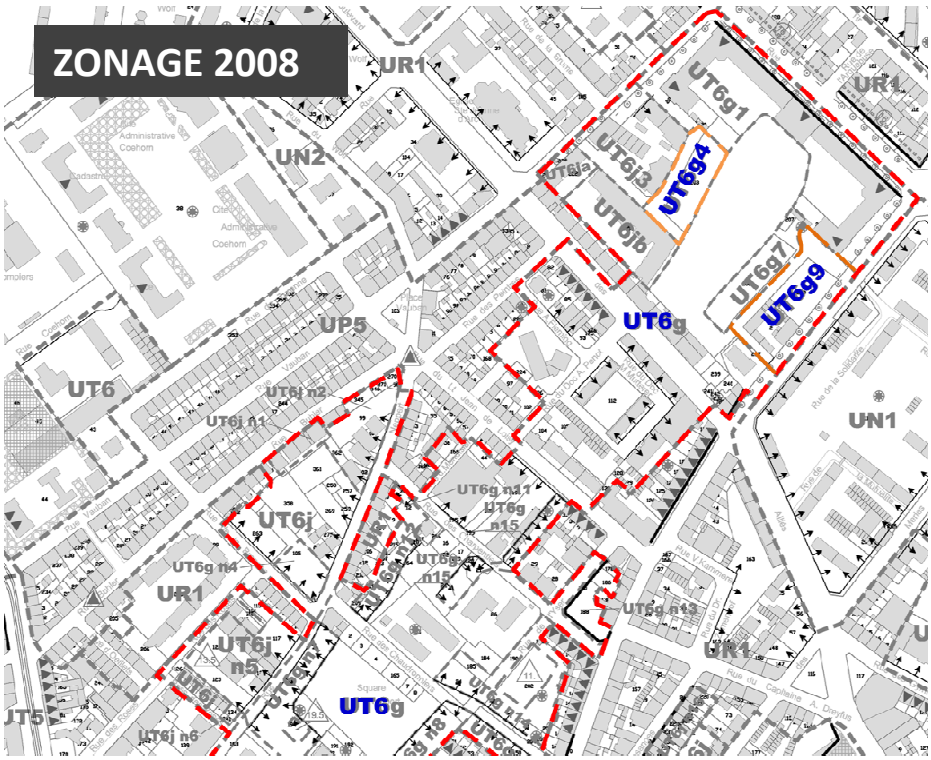
La ZAC de la Caserne Lefebvre consistait à réaménager la friche militaire rachetée par la Ville en 1995, en poursuivant les objectifs suivants :

- Améliorer l'image du quartier et le cadre de vie des habitants, en créant des espaces publics de qualité et en ouvrant la caserne sur son environnement.
- Préserver et valoriser le bâtiment principal en « U », élément remarquable du patrimoine mulhousien, en y aménageant des équipements publics ou des programmes privés de logement.
- Apporter de la diversité urbaine et de la mixité sociale, en développant des programmes immobiliers attractifs.
- Développer l'activité économique du quartier, en renforçant le centre commercial de la place Vauban.

La Caserne a été intégrée dans le périmètre d'étude du marché de définition portant sur l'ensemble du quartier Vauban Neppert. Elle a constitué la première phase du projet de requalification du quartier, dessiné par Nicolas Michelin. L'essentiel des équipements publics programmés sont aujourd'hui réalisés, avec notamment la création du Jardin de la Caserne Lefebvre, inauguré en 2014.

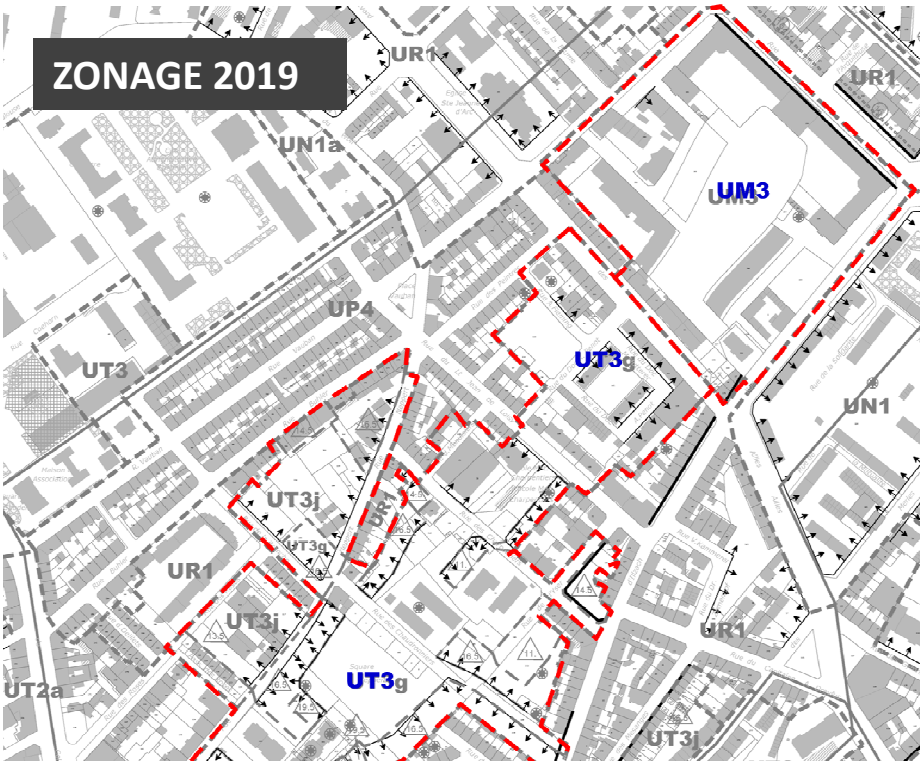
La réalisation de la ZAC a permis de développer une offre en logements diversifiés. Au total 350 logements ont été créés sur la zone. Outre le projet emblématique de réhabilitation de la Caserne Lefèvre porté par la Société Batigère et qui permet de proposer depuis 2013, 108 logements sociaux à la location, 47 logements, dont 5 maisons de ville ont été réalisés par la Foncière Logement, 101 logements sociaux adaptés ont été créés par l'association des Papillons Blancs et le groupe Résid Etudes a construit 92 logements à destination des séniors.

Le PLU élaboré en 2008 par la Ville de Mulhouse englobait le secteur de la Caserne Lefebvre en zone UT6, l'objectif étant de proposer un corps de règles adapté au programme d'aménagement de la ZAC.



Cette zone UT6 intégrait les ZAC Lefebvre et Jardins Neppert, regroupant un ensemble de tissus urbains à restructurer, sur lesquels s'appliquait un corps de règles relativement homogène, en terme d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur et de production d'espaces verts. Sur ce dernier aspect, l'objectif des deux opérations était de créer une succession de jardins, depuis la caserne Lefebvre, jusqu'à l'avenue de Colmar. L'aménagement du dernier jardin est aujourd'hui en cours.

A l'occasion de la révision du document d'urbanisme en 2019, l'intégralité du périmètre de l'ex ZAC Lefebvre a été reclassée en zone UM3. Les dispositions réglementaires adoptées visent à permettre l'évolution des bâtiments existants, tout en évitant une sur-densification du secteur.



Or il reste à ce jour deux lots à urbaniser sur ce périmètre :

– Le lot 4, le long de la rue Marcel Maire, d'une surface de 1 675 m².
– Le lot 9, le long de la rue d'Illzach, d'une contenance de 1 355 m².

La délibération du 14 décembre 2015, actant la clôture de concession et la suppression de la ZAC Lefebvre, a identifié ces deux lots comme restant à commercialiser. Ils figurent à ce titre dans la liste des biens de reprise transférés à la Ville de Mulhouse.

Or ces lots 4 et 9 de l'ex Zac Lefebvre ont été reclassés par erreur en zone UM3 et non rattachés à la zone UT3g en vigueur sur le quartier Neppert, ce qui aurait permis de maintenir les règles d'urbanisme qui prévalaient lors de la constitution de l'opération d'aménagement. La volonté de la Ville de Mulhouse, traduite dans la délibération du 14 décembre 2015, était bien de poursuivre la commercialisation de ces deux espaces, pour finaliser l'aménagement de l'opération, selon les principes d'urbanisme d'origine du projet. C'est dans cet esprit que le PLU révisé en 2019 a maintenu la ZAC des Jardins Neppert en zone UT6, sans modifier les règles qui lui étaient déjà applicables dans le document d'urbanisme de 2008.

Les nouvelles règles de la zone UM3 ne permettent pas la réalisation de projets, tels qu'ils avaient été déterminés dans le plan d'aménagement de la ZAC de la caserne Lefebvre. Les évolutions réglementaires qui contraignent aujourd'hui les projets de construction sur ces deux lots sont les suivantes :

Emprise au sol des constructions : le PLU de 2008 prévoyait une emprise au sol maximale des constructions de 90% (100% pour les parkings intégrés avec des jardins suspendus). La zone UM3 limite cette emprise au sol à 30%.

Retrait de 2 constructions implantées sur une même propriété : le PLU de 2008 prévoyait un retrait minimum égal à la hauteur du bâtiment divisée par deux, avec une distance minimale de 4m, sauf pour les villas du parc pour lesquelles le PLU ne prévoyait pas de distance d'implantation. Le PLU révisé a supprimé cette exception et impose un retrait minimum calculé sur la base de la hauteur du bâtiment divisée par deux.

Le PLU de 2008 n'imposait pas la réalisation de surfaces minimales d'espaces verts, l'enjeu du parti d'aménagement des deux ZAC étant basé sur la notion de « parc habité ». Les parcs successifs sont constitués au sein des quartiers, permettant de répondre aux besoins de tous les habitants, les nouvelles constructions venant s'ouvrir sur ces derniers. Le PLU révisé impose aujourd'hui la production de 30% d'espaces verts, en ne s'appuyant plus sur le rôle du parc qui est l'espace vert central du quartier.

Aujourd'hui, un projet de construction de deux bâtiments est à l'étude sur le lot 4. Il propose la construction de 2 bâtiments en R+3 et développe 1 997 m² de SDP répartis entre 30 logements. Les bâtiments développeront une conception bas carbone et seront en ossature bois.

Pour permettre l'urbanisation des deux lots résiduels de l'ex ZAC Lefebvre, dans le respect du plan d'aménagement défini sur la zone, ces derniers sont reclassés en zone UT3g afin de corriger l'erreur matérielle commise lors de la révision du PLU.

Ce reclassement en zone UT3g permet d'appliquer à ces deux lots, les règles d'urbanisme déterminées lors du dossier de réalisation de la ZAC et traduites dans le PLU de 2008. Il permet ainsi de poursuivre une urbanisation cohérente du site, avec la partie déjà urbanisée de la caserne et celle qui va se poursuivre sur le quartier Neppert.

Parallèlement, les deux constructions proposées sur le lot 4 viendront s'implanter à l'alignement d'une future sente piétonne publique, qui assurera le lien entre la rue Marcel Maire et le parc public.

Pour assurer l'aménagement de ce cheminement public, une règle d'implantation graphique est également introduite sur le secteur du projet.

CORRIGER LA REGLE DE HAUTEUR AUTORISEE SUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN CONSERVATOIRE WALLACH

Le site de l'ancien conservatoire situé Boulevard Wallach à Mulhouse, est classé en zone UT3a dans le PLU révisé. Dans le cadre de la procédure de révision du document d'urbanisme engagée en 2015 par la Ville, le projet arrêté matérialisait une règle de hauteur graphique sur ce secteur, fixant la hauteur maximale autorisée à 39 m.

Lors de l'enquête publique, les habitants du quartier Rebberg ont exprimé leur souhait que la hauteur maximale soit limitée à 15m, à l'instar de celle fixée dans le PLU de 2008 sur le site. La Ville de Mulhouse, appuyée en ce sens par le commissaire enquêteur, a décidé d'apporter une réponse favorable à cette demande exprimée par les habitants. Le PLU ainsi approuvé a supprimé cette règle de hauteur graphique fixée à 39 m.

Toutefois, le règlement écrit n'a pas été adapté en conséquence. Le document approuvé en septembre 2019 prévoit une règle de hauteur générale à la zone UT3 fixée à 21m, sans disposition spécifique au secteur UT3a.

Il convient donc de corriger cette erreur en fixant pour le secteur UT3a, dans le règlement écrit, une règle limitant la hauteur des constructions à 15 m.

APPLIQUER LES CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL EN ZONE UX3

Les conditions d'implantation des équipements commerciaux établies par le SCOT de la Région Mulhousienne, ont été traduites dans le PLU révisé. Les « *dispositions communes à toutes les zones* » du règlement du PLU reprennent ces conditions, ceci en fonction de la localisation des différentes polarités commerciales sur le territoire mulhousien. Un plan figurant ces polarités commerciales sur Mulhouse est annexé au document d'urbanisme.

La zone UX3 du PLU à vocation principale « *d'artisanat et d'industrie légère* », interdit d'une manière générale les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail. Or la carte des « polarités commerciales » identifie le développement de « pôles de proximité » sur certains secteurs de la ville classés en zone UX3. Il s'agit en l'occurrence de pôles déjà constitués, notamment celui existant de part et d'autre de la rue de Thann.

Aussi, il convient de mettre en cohérence les dispositions de la zone UX3 avec l'article 1.2.4 des dispositions communes à toutes les zones, en autorisant l'implantation d'artisanat et de commerces de détail dans les secteurs de « polarité commerciale » identifiés.

Parallèlement, pour éviter toute erreur d'interprétation de la règle quant à la possibilité d'implanter de l'artisanat et du commerce de détail dans les zones de polarités commerciales identifiées, l'article 1.2.2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* » est également adapté.

Enfin, les « dispositions communes à toutes les zones » sont également complétées, pour autoriser explicitement le « commerce et activités de service » dans les zones de polarités commerciales, nonobstant des dispositions contraires qui pourraient fixées dans les différentes zones du PLU.

III- LE PROJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

A LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 vient compléter le rapport de présentation du dossier de P.L.U., approuvé par une délibération du 25 septembre 2019.

B LE REGLEMENT (PIECES ECRITES)

1/ ADAPTER LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UT3a

L'article « **2.13 - Hauteurs** » de la zone UT3a est adapté pour limiter la hauteur maximale autorisée sur ce secteur à 15 m. Cet article est modifié comme suit :

« Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faitage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UT3a, la hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 15 m.

En secteur UT3b, la hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 26 m.

En secteurs UT3j et UT3h, la hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 18 m au faitage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

En secteurs UT3g, la hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 24 m au faitage en cas de toit en pente ou 21 m en cas de toiture terrasse. »

2/ AUTORISER LES COMMERCES EN ZONE UX3, DANS LES SECTEURS DE POLARITE COMMERCIALE IDENTIFIES.

L'article « **1.2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites** » est adapté pour permettre l'implantation de commerces dans les secteurs de polarité commerciale identifiés dans le plan annexé au PLU. Cet article est ainsi complété :

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception :

- *de celles prévues au "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières"*
- ***de celles comprises dans des secteurs identifiés au titre des « polarités commerciales ». Leurs conditions d'implantation sont définies à l'article 1.2.4 « conditions particulières relatives au développement commercial » dans les dispositions communes à toutes les zones.***

L'article « 1.2.2 - **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** » est adapté comme suit :

*« Constructions destinées **l'artisana**t et commerce **de détail** :*

Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone ~~***et hors des localisations préférentielles délimitées dans la cartographie des « polarités commerciales***~~ *» :*

– *les constructions destinées au commerce ;*
– *la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;*
– *le changement de destination vers le commerce.*

Dans les « **dispositions communes à toutes les zones** », l'article 1.2.4 - « **Conditions particulières relatives au développement commercial** » est ainsi complété :

Les conditions d'implantation des équipements commerciaux figurées dans le tableau ci-dessous s'appliquent en fonction de la localisation de ces derniers sur le territoire Mulhousien, ***nonobstant les dispositions contraires qui pourraient être fixées dans les différentes zones du PLU. Dans les zones de « polarités commerciales » le commerce et activités de service sont autorisées.*** *Pour la localisation des différentes polarités, il convient de se référer au plan « polarités commerciales ».*

C LE REGLEMENT (DOCUMENTS GRAPHIQUES)

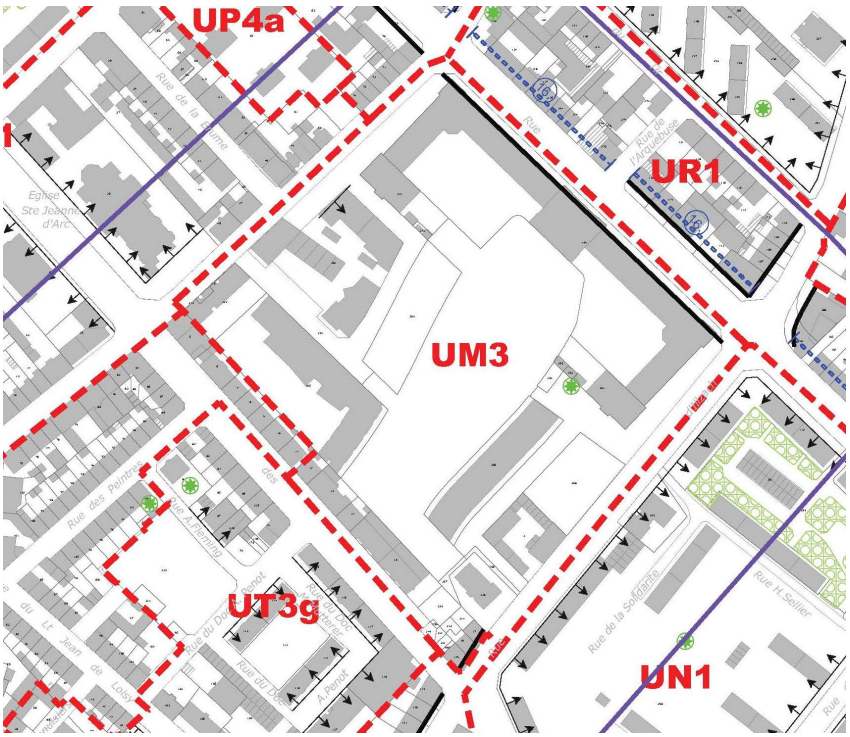
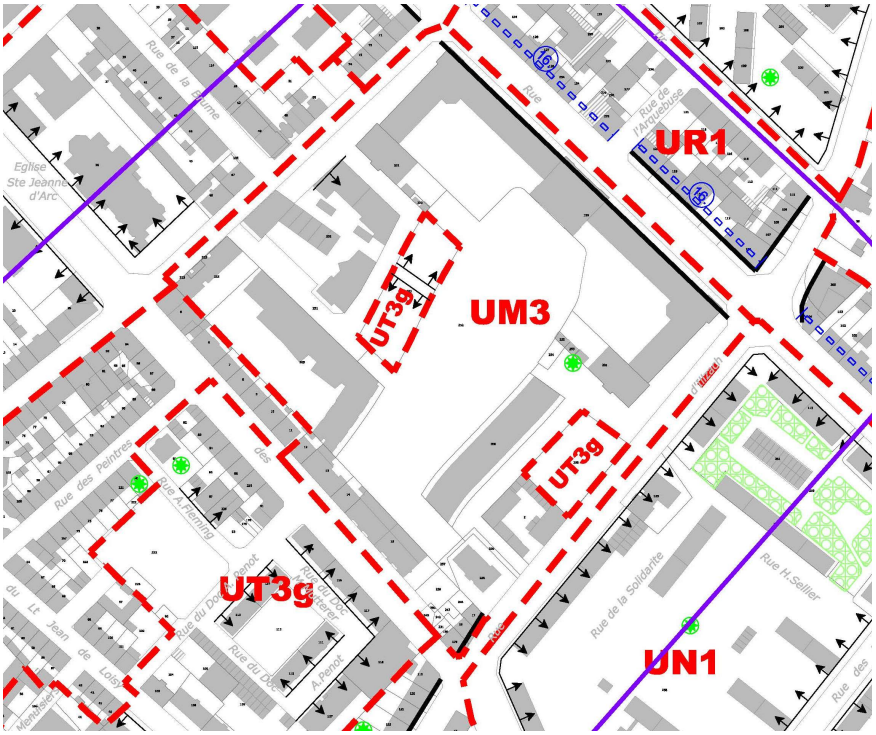
1/ RECLASSER EN ZONE UT3G DEUX LOTS A BATIR DE L'ANCIENNE CASERNE LEFEBVRE

Les lots restant à urbaniser sur l'ancienne caserne Lefebvre, classés par erreur en zone UM3 lors de la révision du PLU, sont reclassés en zone UT3g.

Parallèlement, pour permettre l'aménagement d'une sente piétonne publique sur le lot n°4, entre la rue Marcel Maire et le parc, une règle d'implantation graphique est matérialisée sur le plan de zonage.

La planche 4 est modifiée.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié