Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Mulhouse (68), portée par Mulhouse Alsace Agglomération

n°MRAe 2021DKGE188

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août, 21 septembre 2020 et 11 mars 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1er octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 7 juillet 2021 et déposée par Mulhouse Alsace Agglomération compétente en la matière, relative à la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Mulhouse (68), approuvé le 21 janvier 2008, et révisé le 25 septembre 2019 ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU est concernée par :

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 ;
- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région Mulhousienne ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021 approuvé en 2015 ;

Considérant que :

- la modification simplifiée n°2 concerne le secteur de la ZAC du quartier d'affaires du site de la gare TGV ;
- ce site fait l'objet d'une opération d'urbanisme d'envergure conduite sous forme de zone d'aménagement concertée (ZAC) depuis 2008. Cette opération correspond à la zone UX5 du PLU en vigueur, et vise à développer une offre foncière de qualité, représentant 57 000 m² de surface de plancher et 2 500 emplois, à destination principalement d'entreprises tertiaires et de services, et vise par extension à affirmer le quartier gare comme un quartier d'affaires ;
- les lignes directrices du parti d'aménagement sont assez simples et consistent principalement, à étendre le parvis de part et d'autre de la gare, tout en s'appuyant sur le canal qui constitue un élément structurant de l'espace, et à favoriser un développement progressif d'est en ouest ;

- avec la livraison prochaine d'un immeuble de 6 000 m², le taux de réalisation sur la ZAC s'élèvera à plus de 42 %, soit près de 25 000 m² de surface de plancher. Aussi, le développement du secteur sud-ouest de la gare devient maintenant une réalité tangible et ouvre de nouvelles perspectives avec :
  - une volonté de proposer une ambiance différente, plus paysagère, moins minérale qu'à l'est, pour profiter pleinement de la connexion directe au canal, en réservant la quasi-totalité de l'îlot à l'ouest du giratoire aux modes actifs et en laissant les voitures aux franges avec notamment une offre de stationnement en ouvrage à proximité, au niveau du pont d'Altkirch ;
  - une ambition environnementale poussée à l'excellence en cherchant à favoriser le développement de bâtiments présentant un bilan énergétique positif allant jusqu'à la certification BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) ;
  - une ouverture de la programmation vers une offre de logements orientée vers le canal en limite ouest de l'opération, pour bénéficier d'un cadre de vie attractif et faire le lien avec le tissu existant tout en étant un bâtiment signal ;

- aujourd'hui, deux projets de construction sont à l'étude sur les plots situés à l'extrémité ouest de la ZAC (secteur 4 – secteur situé entre le pont d'Altkirch et le tissu bâti existant entre voie ferrée et canal) :
  - l'un pour la construction d'un immeuble de bureaux R+4/R+7 de près de 2 900 m² de surface de plancher (SP). Le projet se focalise sur des objectifs environnementaux d'usage qui se traduisent par la présence d'une terrasse accessible aux usagers et agrémentée d'un mur végétal, par l'importance des surfaces vitrées et une profondeur de plateaux réduite permettant de limiter le recours à l'éclairage artificiel, ou encore par l'utilisation de matériaux biosourcés pour les isolants et le second œuvre ;
  - le second pour la construction d'un immeuble de hauteur (R+17) pour développer environ 4 000 m² de SP en location correspondant à environ 60 logements et à titre accessoire, d'espaces d'activités réversibles, avec comme pour l'autre projet, un espace commun de convivialité dit « cœur social » à son sommet ou presque. Cet immeuble constituerait un bâtiment signal en entrée ouest de l'opération, nouveau marqueur dans le paysage urbain et porteur d'une réelle exemplarité environnementale avec un bilan énergétique positif et une limitation de l'empreinte carbone (objectif niveau carbone 1) ;

Considérant que dans le cadre de la ZAC, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Mulhouse (108 942 habitants en 2018 selon l'INSEE) fait évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, et porte sur les points suivants :

- **Point 1 : modifie le plan relatif aux OAP du secteur de la gare de Mulhouse pour traduire le nouveau parti d'aménagement :**
  - la ligne d'implantation obligatoire est supprimée et est remplacée par une ligne d'implantation possible des bâtiments pour permettre plus de souplesse. Ainsi, les bâtiments peuvent venir jusqu'en limite mais ne peuvent pas aller au-delà. Cette ligne est aussi positionnée de manière à ouvrir les vues sur le canal au nord-ouest et la colline du Rebberg au sud-est ;
  - la création de cônes de vue pour mettre en scène la colline du Rebberg, l'eau et le canal et maintenir des échappées visuelles, des espaces d'une largeur moyenne de 17 mètres, très paysagés dans la prolongation du jardin côté canal qui se développe sur une largeur moyenne de 20 mètres et une longueur de près de 200 mètres ;

- une réservation de la quasi-totalité de l'îlot aux modes de déplacements actifs (piétons, cyclistes) avec la constitution d'espaces de déambulation spécifiques directement connectés sur l'espace paysager du canal et sa voie verte ;
- une très forte limitation de l'espace de circulation des véhicules à l'intérieur de l'îlot au niveau du secteur sud-ouest et donc la suppression de la voie de desserte interne ;
- un ajustement du positionnement du giratoire et pour partie de la voirie principale dite « voie sud » afin de permettre la réalisation d'un aménagement paysager continu le long du domaine ferroviaire mais aussi d'allonger l'îlot parking en ouvrage pour permettre des cheminements plus confortables et pour développer des aménagements paysagers sur son pourtour sud-est / sud-ouest ;
- une redéfinition du secteur où la construction de logements est possible, en le concentrant en entrée nord-ouest d'opération et en permettant un développement sur l'ensemble du plot à l'exception du rez-de-chaussée destiné à recevoir des activités, pour rester sur le même niveau d'offre au global ;
- la création dans ce secteur d'une nouvelle émergence (bâtiment) dans le paysage urbain pour marquer l'entrée de l'opération et devenir le symbole de l'exemplarité énergétique et de la reconstruction de la ville sur elle-même sans artificialisation supplémentaire ;
- un ajustement de la distance minimale entre les bâtiments qui passent à 6 mètres au lieu de 7 mètres, pour permettre dans le secteur central la construction d'un ensemble immobilier complexe avec des constructions de dimensions variées ;

- **Point 2 : modifie la règle générale de hauteur autorisée sur le quartier d'affaires du site de la gare TGV (zone UX5), en portant la hauteur maximale autorisée à la cote NGF de 271.** L'article « 2.1.3 – Hauteurs » de la zone UX5 est ainsi adapté pour permettre de développer un niveau supplémentaire. Par ailleurs, la hauteur du plancher du dernier niveau en zone UX5a est précisé pour rester en dessous de la réglementation IGH (immeuble de grande hauteur) en cas d'immeuble de logement ;

- **Point 3 : ajuste le périmètre du secteur UX5a susceptible d'accueillir du logement et la règle afférente relative à l'occupation du sol.** Le secteur susceptible d'accueillir du logement pour favoriser la mixité des fonctions et défini au PLU en vigueur, est localisé sur une bande côté canal qui devait accueillir 3 bâtiments. Toutefois, cette possibilité d'implantation est sous réserve que chaque construction accueille sur, *a minima* 2/3 de la surface de plancher, des activités. Cette répartition rend le montage des opérations plus complexes, et ce d'autant plus si les locaux d'activités sont susceptibles d'accueillir du public. Aussi, mais également pour être en cohérence avec le plan de composition qui prévoit en partie à cet endroit un large espace libre pour assurer des échappées visuelles sur le canal et la colline du Rebberg, le périmètre évolue et est maintenant concentré en extrémité nord-ouest de la ZAC, toujours côté canal, pour faire le lien avec le secteur contigu mais aussi pour marquer la porte d'entrée de la ZAC. La règle des 2/3 d'activités est supprimée, et ce secteur pourra être entièrement dédié au logement (à l'exception du rez-de-chaussée qui devra rester actif en accueillant des activités) ;

- **Point 4 : permettre la construction en zone UX5a d'un immeuble de hauteur afin de créer une émergence dans le paysage urbain**. Le PLU en vigueur ne prévoit sur ce secteur aucune émergence, *a contrario* du secteur nord-est de la gare qui présente, sur un périmètre donné, une hauteur possible de 31 mètres à compter du parvis. Aussi, il convient de créer un périmètre spécifique et limité au

secteur UX5a permettant une hauteur maximale au faîtage de 60 mètres. Une règle graphique de hauteur est introduite sur un périmètre déterminé de la zone UX5a, pour pouvoir accueillir un immeuble de hauteur en entrée d'opération. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 60 mètres ;

- **Point 5 : préciser les dispositions en vigueur en matière de stationnement pour les vélos.** La nature et l'offre de stationnement vélos sont régies par les dispositions communes applicables à toutes les zones situées sur la commune de Mulhouse. Ces dispositions méritent d'être complétées pour prendre en compte les spécificités propres à la zone UX5 :
  - les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2m80 peuvent être équipés d'un double rack (développé sur 2 niveaux). Dans ce cas, la surface de plancher nécessaire pourra être réduite d'un tiers ;
  - les surfaces dédiées aux vélos doivent être réalisées au moins pour moitié dans des locaux clos et couverts à l'exception des locaux à destination d'habitation où le taux est porté à 100 % ;

Observant que :

- **Point 1** : la présente modification permet de mettre le PLU en adéquation avec le nouveau parti d'aménagement qui offre :
  - des vues et des porosités sur la ville comme sur le canal et la colline du Rebberg ;
  - un petit quartier quasiment sans voiture et très paysager ;
  - une accessibilité aisée depuis la gare, la voie sud et la véloroute / piste cyclable ;
  - une adresse remarquable et visible ;

- **Point 2** : afin de conserver globalement côté sud-ouest du bâtiment de la gare le même niveau de surface de plancher, tout en laissant une large place au végétal et aux modes actifs, la hauteur maximale autorisée doit être augmentée à la cote NGF de 271 pour permettre de développer un niveau supplémentaire, soit un gabarit R+7. La modification simplifiée du PLU vise aussi, à développer une silhouette d'ensemble plus découpée afin de donner du rythme, et diversifier les plans de vues ;

- **Point 3** : la modification simplifiée du PLU donne ainsi la possibilité de construction de logements destinés à l'habitat sur le quartier d'affaires ;

- **Point 4** : d'après le dossier, l'intérêt de développer un immeuble de logements locatifs de qualité et de grande hauteur en entrée d'opération a été mis en évidence pour que ce bâtiment soit un nouveau repère dans la Ville et un symbole en matière d'exemplarité énergétique et environnementale.
  D'un point de vue écologique, l'intérêt principal est la réduction de l'emprise au sol des constructions et donc de l'imperméabilisation des sols au profit d'espaces paysagers et arborés et de sols plus généreux tout en maintenant la possibilité de réaliser des programmes ambitieux et diversifiés propres à consolider la centralité urbaine de Mulhouse et son rayonnement. Cela s'inscrit également dans une logique de moindre étalement urbain et de valorisation des sites longeant le large faisceau ferroviaire et le canal.
  D'un point de vue urbain, l'intérêt consiste à offrir une plus grande diversité d'architecture avec de nouveaux éléments « repères » habitant le ciel de Mulhouse, dans le dialogue avec des bâtiments déjà existants.
  D'un point de la qualité des logements, l'intérêt d'un tel immeuble est qu'il permet d'offrir aux futurs occupants des vues dégagées sur le grand paysage et de mettre

en valeur la géographie singulière des rives du canal et des sites proches des emprises ferrées donnant aussi sur les collines du Rebberg.
Cette nouvelle construction doit aussi témoigner d'une réelle ambition architecturale et environnementale ainsi que des coûts de gestion maîtrisés. La hauteur maximale est fixée à 60 m au faîtage. Cela représente un immeuble R+17 hors coiffe ou autre élément architectural, ce qui reste donc en-deça de la Tour Wilson à proximité qui présente un gabarit R+21 ;

- **Point 5** : permet de préciser les dispositions communes et tenir compte des spécificités de l'opération ;

conclut :

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par Mulhouse Alsace Agglomération, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Mulhouse (68) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

et décide :

Article 1er

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Mulhouse (68) **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.
Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 23 août 2021

Le président de la Mission régionale d'autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

Voies et délais de recours

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)

RECOURS GRACIEUX

14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001
67050 STRASBOURG CEDEX

mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

2) Le recours contentieux
a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.
En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.