



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa  
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour  
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Mulhouse (68), porté par la communauté  
d'agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération**

n°MRAe 2024ACGE125

## La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

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

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 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 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 12 août 2024 et déposée par la communauté d'agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération, compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mulhouse (68), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) du 12 août 2024 ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mulhouse (106 341 habitants, INSEE 2021) qui a pour objectifs de :

1. contribuer à la renaturation de la ville ;
2. d'améliorer le cadre de vie ;
3. permettre une densification des constructions ;
4. d'adapter les zones et les règles du PLU à l'évolution du tissu urbain ;
5. d'apporter des précisions réglementaires et de corriger des erreurs matérielles ;

### Point 1

Considérant que pour contribuer à la renaturation de la ville, le règlement du PLU est principalement modifié de la façon suivante :

- intégration dans le calcul des espaces verts :
  - des plantations en bacs ou en terrasses présentant au moins 60 cm de terre végétale (même au sein des propriétés privées) ;
  - des dalles de toitures des parkings comportant une épaisseur de terre rapportée d'au moins 60 cm ;
- possibilité de déroger à l'implantation obligatoire d'une construction pour préserver des arbres ou plantations existants ;
- obligation de se mettre en conformité par rapports aux règles de surfaces d'espaces verts, de plantations de parking ou d'espaces libres lors de tous travaux réalisés sur des constructions existantes (sauf impossibilité technique avérée) ;

- obligation de prévoir des espaces dédiés au stationnement qui soient perméables et/ou plantés (dalles de gazon ou pavés à joints larges de 3 cm minimum) ;
- clarification de la réglementation des marges de recul (devant être végétalisées) : interdiction des places de stationnement, autorisation des infrastructures nécessaires à l'accès aux constructions et aux garages, des aires de stationnement des vélos, des aménagements pour personnes à mobilité réduite, d'éléments architecturaux (escaliers extérieurs, balcons, décors de façades...) ;
- obligation de compenser tout arbre abattu dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement ou en raison de son état sanitaire par un arbre d'espèce adaptée ;
- précision concernant les zones concernées par des Espaces boisés classés (EBC) : les aménagements imperméabilisants, les constructions de dalles de béton et la réalisation d'enrobés y sont interdits ; en cas d'abattage justifié par des raisons sanitaires et technique, de nouveaux arbres (d'espèces appropriées) devront être plantés sur la même unité foncière ;
- identification de deux arbres remarquables (16 rue de la Bataille et 10 rue Anna Schoen) ;
- au sein de certaines zones urbaines spécifiques du PLU :
  - zone UL2 (zone résidentielle constituée d'habitat pavillonnaire et de petits immeubles de faibles densité) : augmentation de 10 % des espaces plantés obligatoires par unité foncière (50 % contre 40 % dans le PLU en vigueur) ;
  - zone UP1 (zone patrimoniale constituée de maisons de maîtres et de grands parcs) : autorisation des toitures-terrasses végétalisées pour des extensions de 40 m<sup>2</sup> maximum ;
  - zone UP3 (zone patrimoniale couvrant la cité ouvrière) : augmentation de 20 % des espaces libres devant être végétalisés (70 % contre 50 % dans le PLU en vigueur) ;
  - zones UR1 et UR2 (tissu ancien dense) : obligation de végétaliser 30 % des espaces libres en dehors de la bande de 12 m prévue à l'alignement ;
  - zone UX3 (zone d'artisanat et d'industrie légère) : obligation de végétaliser au moins 15 % de la surface de l'unité foncière ;

Observant que les modifications du règlement présentées ci-dessus permettent d'augmenter légèrement la végétalisation de la ville ; certaines modifications sont applicables à l'ensemble des zones du PLU, d'autres uniquement à certains secteurs (zones UL2, UP1, UP3, UR1, UR2 ou UX3) ;

**Recommandant de :**

- ***afin de faciliter la concordance des règles générales avec les règles particulières de chaque secteur, mettre plutôt en œuvre des Coefficients de biotope de surface (CBS) qui tiendraient compte des différents types de surface concernés (toitures, stationnement...)*** ;
- ***revoir la réglementation concernant les EBC afin de l'adapter plus exactement à la réglementation en vigueur tout en tenant compte du contexte local (EBC en bande situés le long de voies...)*** ;

Point 2

Considérant que pour contribuer à améliorer le cadre de vie des mulhousiens, le règlement du PLU est principalement modifié de la façon suivante :

- ajout pour les constructions d'une obligation explicite de devoir respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi que les sites, les paysages naturels ou urbains et les perspectives monumentales existantes ;
- interdiction générale pour les constructions neuves d'utiliser des teintes trop vives et trop sombres (hormis pour certains bâtiments remarquables ou sur certains équipements) ;

- recommandation pour les constructions anciennes d'utiliser de la peinture minérale et ou des enduits à la chaux et de prévoir une teinte différente pour les fonds de façade et les éléments de décor ;

Observant que les points réglementaires présentés ci-avant ont pour objectif une plus grande harmonie du paysage urbain ;

### Point 3

Considérant que les règles de densification des constructions sont revues de la façon suivante :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : abandon des règles relatives à l'emprise au sol maximale autorisée en zone UN1 (zone dite d'urbanisme moderne composée de tours et de barres) et UL2 (zone résidentielle comportant de l'habitat pavillonnaire et de petits immeubles de faibles densité) ;
- en zone UL2 et UL3 (zone résidentielle comportant des maisons en bande) : lorsque l'emprise au sol maximum autorisée est atteinte (20 % de la surface de l'emprise foncière), autorisation de réaliser une extension ou une annexe d'au maximum 30 m<sup>2</sup> et n'excédant pas 10 % de la surface du terrain ;
- en zone UT2 (correspondant aux tissus continus à restructurer) :
  - augmentation de 10 % de l'emprise au sol autorisée (passant de 40 à 50 %) ;
  - création d'un secteur UT2c, d'une superficie de 2,92 hectares (ha) localisé rue Huguenin, dans lequel l'emprise des constructions (hors de la bande des 12 mètres), ne peut excéder 40 % de l'unité foncière ;
- en zone UH2 et UH3 du centre historique, interdiction de la possibilité de supprimer les portes d'entrées donnant accès aux étages lorsqu'elles sont indépendantes du commerce attenant (à l'instar de ce qui existe déjà en zone UH1), afin d'éviter la suppression des logements à l'étage ;

Observant que la modification des règles de densification :

- régularise des situations existantes ou permet une densification supplémentaire mais encadrée de l'espace urbain ;
- ne simplifie pas l'application de la réglementation par la multiplication des secteurs et des dérogations, d'autant que le lien doit également être fait avec la sectorisation des obligations de végétalisation ;

### Point 4

Considérant qu'afin d'adapter le PLU à l'évolution du tissu urbain :

- les zones suivantes sont reclassées :
  - rue du Ban : un groupe de parcelles classées en UT1 (tissu ancien à recomposer), d'une superficie de 1,81 ha, est reclassé en UT1a afin de permettre l'implantation des constructions à 3 mètres de la limite de propriété, comme c'est le cas pour le zonage limitrophe (UP4a) ;
  - rue du Pâturage : reclassement d'un secteur de 1,23 ha actuellement en zone UX1 (d'activités économiques) comportant 2 maisons individuelles en zone d'habitation UL2 ;
  - rue d'Alsace/avenue Kennedy : reclassement de deux parcelles (d'une superficie de 0,27 ha) actuellement en zone US4 (zone d'équipement) en zone UR1 pour un projet d'hôtel dans les anciens locaux de la sous-préfecture ;
  - rue de l'III : reclassement de 0,3 ha de terrain actuellement en zone UT3 (tissu ancien à recomposer) en zone d'activités UX3d pour un projet d'extension de la société Melfor ;

- 45 rue Engel Dollfus : reclassement des anciens bâtiments du Trésor Public (d'une superficie de 0,44 ha), actuellement en zone US4, en zone UQ3a, en lien avec un programme de renouvellement urbain ;
- les règles sont principalement modifiées de la façon suivante (règlement écrit et/ou règlement graphique) :
  - rue de Quimper et rue Louis Abel : réduction de 10 mètres de la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement rue de Quimper ;
  - règles de stationnement : introduction d'une nouvelle tranche d'obligations (1 place obligatoire par tranche commencée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein du périmètre C correspondant aux espaces situés le long de deux lignes de tramway) ;
  - règles de hauteur de bâtiments :
    - limitation de la hauteur des bâtiments en zone UL1 (zone résidentielle d'habitat pavillonnaire de faible densité) en intégrant dans le calcul les sous-sols dont la hauteur par rapport au sol naturel dépasse 60 cm ;
    - augmentation de la hauteur autorisée :
      - dans toutes les zones, en intégrant dans les calculs les sorties de cages d'escalier ;
      - en zone UR3 (tissu ancien dense et ZAC de la Fonderie) : + 1 mètre (passant de 21 à 22 mètres), afin de régulariser des situations existantes ;
      - rue Marc Seguin / rue de la Mer rouge (en zone d'activités UX1) : + 5 mètres (passant de 15 à 20 mètres) afin de répondre à de nouveaux besoins logistiques des entreprises de la zone ;
  - règles d'alignement :
    - harmonisation de l'alignement des constructions entre la rue de la Charrue et la rue des jardiniers ;
    - rue de la Comète et rue Lavoisier : suppression de la règle d'alignement actuelle, remplacée par une ligne d'implantation obligatoire avec retrait possible ;

Observant que les modifications de zonage et de règlement présentées ci-dessus permettent de s'adapter au contexte local sans incidences sur l'environnement et sans incidences significatives sur le paysage urbain ;

#### Point 5

Considérant qu'afin de préciser et mettre à jour les documents du PLU, ceux-ci sont complétés ou amendés de la façon suivante :

- ajout des définitions ci-après : marge de recul, dalle gazon, pavé à joint large, mélange terre-pierre engazonné, Espaces boisés classés (EBC) ;
- clarification des différentes règles ci-après relatives :
  - à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UR3 ;
  - au renvoi vers le règlement graphique pour les règles de hauteur en zone UQ2 ;
  - à l'ajout d'une exception à l'interdiction des toitures-terrasses en zone UH1 pour les bâtiments qui en comportent déjà ;
  - à l'autorisation d'implantation en limites sous conditions en zone UR2 ;
  - à la suppression d'une mention relative à l'emprise au sol en zone UP4 conformément à la réglementation en vigueur ;
- correction de diverses erreurs matérielles au sein du règlement écrit et graphique ;
- ajout d'annexes :
  - plans du foncier soumis au droit de préemption urbain ;

- périmètres des Zones d'aménagement concertés (ZAC) ;
- liste des immeubles protégés au titre du code du patrimoine et des sites protégés au titre du code de l'environnement ;
- arrêté n°2021-001 du 25 avril 2023 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage ;
- le règlement local de publicité intercommunal ;

Observant que les modifications et ajouts de documents présentés ci-dessus permettent de :

- faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme par la clarification de différentes règles, l'ajout d'un lexique explicatif et la correction d'erreurs matérielles ;
- mettre à jour réglementairement le PLU, sans incidences sur l'environnement ou le paysage urbain ;

### **AVIS CONFORME**

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté d'agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération (68), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mulhouse 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 il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la communauté d'agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite communauté de communes sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme Mulhouse Alsace Agglomération rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 2 octobre 2024

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

Jean-Philippe MORETAU