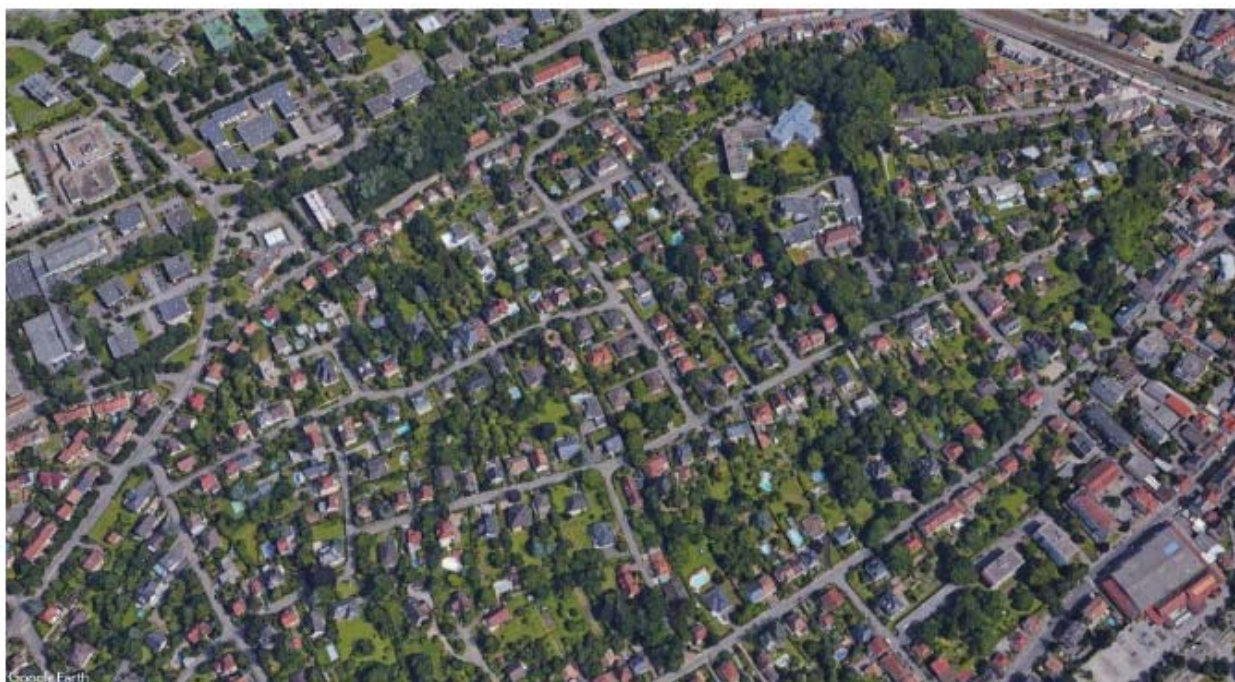


ENQUETE PUBLIQUE

du 18 Avril 2019 au 17 Mai 2019

Projet de révision du Plan Local d'urbanisme de MULHOUSE



Le Rebberg

Décision du Tribunal Administratif du 06 mars 2019

Yvette BAUMANN/Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

- 1. Rappel de l'objet de l'enquête publique**
- 2. Information et participation du public**
- 3. Analyse générale des observations du public - Avis des PPA - des PPC et MRAe**
- 4. Conclusions générales et avis**

1 - Rappel de l'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme 2008 de la Ville de Mulhouse. Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires apportées notamment par les lois Grenelles II et ALUR, une révision du PLU s'impose afin de mettre ce document en conformité avec les textes. Ainsi, la procédure de révision a été engagée par les élus et approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2018.

Le contenu du PLU a beaucoup évolué et au fil des réformes successives il s'est enrichi de plusieurs pièces nouvelles destinées à lui permettre de mieux appréhender dans leur globalité les problématiques urbaines et environnementales. L'élaboration du PLU de même que sa mise en révision représente un temps fort de la vie locale.

L'objectif de la Ville de Mulhouse est de conforter sa position comme 2^{ème} ville d'Alsace tout en se développant de façon équilibrée, respectueuse de l'environnement favorisant une grande cohésion sociale et maintenant des activités économiques sur le territoire. Pour faire face à ces enjeux le Conseil Municipal a dressé dans sa délibération les principaux objectifs de cette révision :

- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle II et ALUR,
- Affirmer un cœur d'agglomération puissant par la mise en synergie du Centre Historique, du quartier Gare et du quartier Fonderie,
- Poursuivre les grands projets de renouvellement urbain,
- Dynamiser les lieux de vie du Centre-Ville, les cœurs de quartiers en y favorisant les activités commerciales et les services,
- Agir sur la qualité urbaine par le biais de la « Trame Verte et Bleue », le projet « Mulhouse Diagonales » et sur le patrimoine paysager et architectural,
- Conforter, moderniser et régénérer les sites économiques existants.

Un acte fort que la Ville a déployé avec beaucoup d'énergie pour l'élaboration de ce projet de révision en concrétisant des choix politiques, en poursuivant son engagement pour un urbanisme vertueux qui prend en compte la nature, l'eau, le cadre de vie des habitants et l'interconnexion entre les quartiers, potentiel de la Ville.

Le nouveau projet urbain à l'horizon 2019-2035 s'impose au travers des 3 axes du PADD qui ont vocation à se traduire par le PLU et accompagnent la transformation de Mulhouse en matière d'habitat, déplacements, urbanisme, nature, économie, équipements, foncier et ressources. Ces axes structurants qui définissent les principaux enjeux portés par le PADD se déclinent ainsi :

- I Mulhouse, ville de nature et de bien-être,
- II Mulhouse, cœur d'agglomération ,
- III Mulhouse, ville d'innovation et de production.

Ainsi cette stratégie s'inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement littéral et les plans de zonage.

Les OAP répondent aux enjeux de densification du centre-ville et surtout des quartiers par réhabilitation et de diversification de l'habitat, de rénovation de l'activité commerciale, de reconversion de sites industriels, de mise en valeur des cours d'eau, de renforcement du végétal et de la prise en compte des déplacements doux.

Le projet urbain d'envergure « Mulhouse Diagonales » déjà lancé en 2018 entrera dans une phase plus active suite à la révision du PLU. Un projet urbain majeur pour améliorer la qualité de vie des habitants dans le cadre de la « Trame verte et Bleue ». La Ville qui porte cet objectif avec le Syndicat des rivières entend redonner de la valeur au territoire, une valeur d'usage, une valeur économique, une valeur immobilière et une valeur écologique.

2- Information et participation du public

La publicité de la présente enquête publique a été effectuée conformément à la législation en vigueur par :

- Affichage de l'arrêté au siège de la Mairie de Mulhouse,
- Avis sur format A 3 relatif à la tenue de l'enquête affiché au Grand Rex – Agence de la Participation Citoyenne - 33 a Avenue de Colmar et dans différents lieux publics de la Ville,
- Par voie de presse dans 2 journaux régionaux (Rubrique des Annonces légales),
- Parution d'un article de presse dans les 2 quotidiens régionaux avant ouverture de l'enquête,
- Sur le site internet de la Ville de Mulhouse,
- Par distribution de Flyers.

Le dossier d'enquête était tenu à la disposition du public sur le lieu de l'enquête désigné par l'arrêté, sur le site internet de la Mairie ainsi que sur poste informatique au siège de l'enquête.

La participation du public quant à elle s'est traduite par les modes de contributions suivants :

Registre	Courriers	Courriels	1 pétition en ligne	Hors délai
23	34	42	3780 signataires	2

L'enquête n'a donné lieu à aucun débordement ou fait marquant si ce n'est l'importante mobilisation citée ci-dessus à savoir deux actions collectives de riverains (une de 163 riverains et une de 263 riverains), de dossiers/mémoires de deux associations (Association Patrimoine Rebberg et l'ASCEN – Ass.de Sauvegarde du Cadre de Vie, de l'Environnement et de la Nature) et du CCPM (Conseil Consultatif du Patrimoine Mulhousien).

Le Commissaire Enquêteur considère que les sources d'information mises en place par la Mairie de Mulhouse ont été largement suffisantes pour permettre au public de prendre connaissance du dossier et pour participer à l'enquête dans de bonnes conditions. Dans ces circonstances rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer parfaitement.

En cours d'enquête le Commissaire Enquêteur a effectué plusieurs visites du territoire de la Commune afin de compléter sa connaissance du dossier et de mieux percevoir les observations soulevées.

Les conditions d'accueil se sont déroulées dans une grande salle en rez-de-chaussée donnant directement sur l'extérieur de l'immeuble ; l'attente du public très nombreux mais patient perturbait par moment les permanences, certains requérants ayant été parfois dans l'obligation de patienter plus d'une heure ; il y a eu systématiquement dépassement des horaires.

Les entretiens se sont déroulés dans un bon esprit même s'il est arrivé quelquefois que des sentiments de spoliation, de peur de perte d'un environnement privilégié ont entraîné l'expression d'un certain mécontentement.

Une grande majorité d'observations et de propositions concernait le quartier résidentiel du Rebberg.

Mme V. PACARY du Service « Etudes Urbaines » a témoigné d'un grand professionnalisme et a toujours répondu favorablement à mes demandes avec une réelle volonté de faciliter la consultation. Avant ouverture de l'enquête j'ai également rencontré Mme RAPP Adjointe au Maire pour bien s'approprier le projet.

3 Analyse générale des observations

Sur un total de 92 observations la majeure partie relevait des dispositions réglementaires prévues dans le règlement graphique et littéral du projet de révision du PLU à savoir :

- D'une part la modification de la « règle de hauteur » d'une zone (UT3d) située Boulevard Wallach près de la Gare et des modifications des niveaux de protection du patrimoine bâti et paysager du Rebberg (44 observations individuelles, 1 collectif de 163 riverains et 1 pétition en ligne de 3780 signataires),

- D'autre part le déclassement d'un EBC du PLU en vigueur sur un terrain de sport de l'îlot de l'Orphelinat Saint-Joseph et sur ce même site d'un éventuel projet immobilier Rue de Hirsingue (16 observations individuelles et 1 collectif de 263 riverains).

Certaines observations ont été transmises deux fois, envoyées par le biais de la plateforme et également par voie postale (4).

Les autres contributions individuelles (25) concernent les demandes suivantes :

- Classement des ensembles remarquables à revoir, la règle de hauteur d'une zone UQ2, d'adaptations de l'OAP Nord Av. d'Altkirch pour une modernisation et d'extension d'une déchetterie, de reconsidération d'un EBC de la Sté SHN, règles de

hauteur Place Franklin, de constructions à protéger, de création de nouvelles surfaces d'EBC et de suppressions, de continuité des pistes cyclables, d'observations orales ayant été suivies de courriers.

-

Dans le mémoire en réponse une importante partie des contributions a donc été regroupée et analysée selon les thèmes précités dans le rapport et les autres observations ont été analysées individuellement dans la synthèse et le mémoire en réponse.

D'un commun accord avec le CE, la Ville de Mulhouse a sollicité le report de la remise du mémoire en réponse suite aux nombreuses et importantes observations et propositions reçues.



Avis ou observations des PPA (Personnes Publiques Associées) ou consultées :

• Sous-Préfecture de Mulhouse / DDT (Direction Départementale des Territoires)

Elle émet un avis favorable mais demande un travail d'adaptation du projet de PLU avant approbation sur un ensemble de thématiques :

- Clarifier le besoin en logements,
- Traduire les orientations visées au PADD en matière de transports collectifs dans les pièces réglementaires du PLU
- Conforter la compatibilité du projet avec le SCOT en matière de consommation foncière,
- Décliner les prescriptions du PPRI et les dispositions du PGRI dans les secteurs inondables connus,
- Conforter la prise en compte des risques technologiques dans les pièces réglementaires du PLU,
- Asseoir et compléter la prise en compte des enjeux patrimoniaux et environnementaux dans le PLU.

• Conseil départemental du Haut-Rhin :

Emet un avis favorable sous réserve de :

- la suppression des EBC qui grèvent des parcelles accueillant des équipements publics (collèges) gérés par le département en prévision d'agrandissement et de restructuration de ces derniers,
- pour le collège St Exupéry il demande l'augmentation de l'emprise au sol, l'abaissement du recul des constructions par rapport aux limites séparatives et la diminution des espaces plantés,
- Gestion des cours d'eau : Règlement à compléter « Lorsque cela est possible une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau devra être mise en place pour leur entretien » (Ill et Steinbaechlein).

• **Institut National de l'Origine et de la Qualité**

L'institut ne formule pas de remarques sur le projet dans la mesure où il n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernés.

• **Agricultures et Territoires**

L'institution émet un avis favorable quant aux mesures prises en faveur de l'agriculture sous réserve que soient inscrits en 1^{ère} partie du rapport de présentation les exigences de l'article L151-4 du code de l'Urbanisme ; elle salue la recherche de densification au sein du tissu urbain et constate la volonté de limiter les extensions d'activités sur les terres agricoles et le reclassement de 6,5 Ha de zone « AUb » en zone « N » protégée.

• **Mulhouse Alsace Agglomération**

M2A tient à saluer le travail effectué sur le potentiel de reconversion des friches et de renouvellement urbain sur la commune et émet un avis favorable sous réserve :

- D'intégrer les observations relatives aux zones d'activités de m2A (Collines et Gare),
- De délimiter les différentes polarités commerciales en application du DAAC via une cartographie spécifique,
- D'afficher les projets en matière de transport issus du SCOT tel que les parkings Relais et les prolongations du Tram,
- D'intégrer dans le PLU les recommandations relatives à la gestion des risques Secteur Fonderie et autres zones d'activités.

• **CCI Alsace Eurométropole**

La CCI émet un avis favorable et fait part de 3 remarques concernant les OAP (Secteur Wallach, Rue de Hirtzbach, OAP Mer Rouge).



La Commune de Riedisheim

Elle se prononce favorablement sur le projet de révision du PLU sous réserve de prévoir des aménagements rues des Mimosas et Bûcherons au Riesthal pour leur élargissement en continuité de ceux de Riedisheim ; Elle demande qu'une réflexion soit menée pour desservir le site d'une ancienne ferme avicole à travers un espace boisé.

La MRAe – Mission Régionale d’Autorité Environnementale

Elle souligne que la Commune a bien pris en compte la plupart des observations formulées par l’Ae et rendues dans sa décision du 26 avril 2018, toutefois elle recommande de :

- Préciser le lien entre le besoin de 3 700 logements et leur destination,
- Indiquer les motifs ayant conduit la commune à fixer un objectif de remise sur le marché de logements vacants,
- Préciser les modalités de prise en compte des risques d’inondation dans les zones urbaines exposées à ce risque,
- La nécessité de compléter ou d’adapter les indicateurs permettant de réaliser un suivi environnemental au regard des évolutions résultant de la révision du PLU.

La MRAe rappelle son avis émis le 18/07/2018 sur le zonage d’assainissement des communes concernant le suivi de la qualité du milieu récepteur (station d’épuration de Sausheim), la mise en œuvre du programme d’investissement et sur la gestion des eaux usées non-domestiques.



Conclusions générales et Avis

Le projet de révision du PLU de la Ville de Mulhouse soumis à enquête publique a permis à la population mulhousienne de se rendre compte que l'accessibilité des ressources de la ville pour tous et la satisfaction des besoins ne se font pas spontanément. Cela implique des investissements réguliers dans une perspective à long terme eu égard au rythme d'évolution de la Ville, des innovations et des différenciations.

Le projet de révision du PLU de la Ville de Mulhouse est l'aboutissement d'un long processus au cours duquel une large concertation a été menée entre 2015 et 2018 associant les habitants, les acteurs locaux, les associations et les Personnes Publiques Associées.

L'adaptation de la Ville aux nouveaux usages et besoins se fait par une complexification de sa morphologie et de son fonctionnement. Donner du liant et du sens en concrétisant des droits et en faisant participer les habitants à la réalisation de projets et aux usages de la Ville est toujours plus d'actualité.

Une continuité dans le projet urbain que s'approprie la Municipalité de Mulhouse qui défend les particularités, qui font l'identité de son territoire et de ses paysages. Les orientations retenues sont en rapport avec les obligations nouvelles attachées au PLU notamment en terme de densification, de reconquête d'une partie des logements vacants, des friches et de préservation du patrimoine bâti et paysager.



Durant cette enquête le Public s'est exprimé de manière active, à propos de préoccupations légitimes, personnelles ou en rapport avec une idée de l'intérêt général. Ainsi on peut distinguer deux groupes d'observations majeurs : Ceux portés par des associations (Patrimoine du Rebberg et l'ASCEN – Association de Sauvegarde, du Cadre de Vie, de l'Environnement et de la Nature), le CCPM (Conseil Consultatif du Patrimoine Mulhousien), et par des actions collectives de riverains et individuelles.

Une forte demande des riverains du Rebberg en particulier pour la préservation de la qualité paysagère et architecturale est avérée. De même les dispositions règlementaires concernant les règles de hauteur de certaines zones n'ont pas été approuvées ainsi que certains déclassements et reclassements d'EBC. Néanmoins certains habitants souscrivent aux objectifs fixés par la Ville de Mulhouse pour un projet de grande qualité.

Les compléments de réponse apportés par la Mairie concernent des points majeurs du projet urbain défendu par la Municipalité de Mulhouse qui soutient les particularités, qui font l'identité de son territoire et de ses paysages sans condamner pour autant les nécessaires voies d'adaptations en ne remettant pas en cause les grands équilibres du

projet. Selon le mémoire en réponse les propositions du public pourront encore évoluer à partir de réflexions et de concertations avec l'ensemble des acteurs locaux.

Le Commissaire Enquêteur considère que le taux de croissance peut être basé sur l'évolution démographique observée récemment ainsi que sur l'attractivité et le développement économique du territoire. Le SCoT a estimé ce taux au vu de l'évolution sociétale, notamment par le changement de la structure des ménages (monoparentalité, décohabitation, divorce) et au vieillissement de la population. Il s'agit également de faciliter la mixité sociale avec la construction de petits collectifs pour accueillir de jeunes ménages dans les différents quartiers à réhabiliter.

Le CE considère que le taux de croissance démographique affiché par le SCoT apparaît aujourd'hui cohérent. Selon les données d'Avril 2019 la population du Haut-Rhin est en augmentation de 0,22 %.

La concrétisation des choix politiques que la Ville de Mulhouse veut porter par un ensemble de grands projets innovants et diversifiés devrait améliorer le cadre de vie des habitants mulhousiens. Par son positionnement stratégique au cœur du réseau des grandes métropoles économiques ces choix confortent également les enjeux. Les opérations réussies ont souvent pour caractéristiques un portage politique fort qui sait dépasser les intérêts particuliers par une vision à long terme des intérêts généraux.

Malgré des périodes de conjoncture morose la Ville de Mulhouse veut poursuivre son évolution. Ce dynamisme se traduit par une multitude de projets dans le secteur industriel tertiaire de haut niveau, de nouvelles technologies, de services supérieurs de recherche scientifique et technique, de services marchands et non marchands.

Tous les points cardinaux de la Ville de Mulhouse sont concernés par des actions concrètes de restauration des continuités écologiques dans le cadre de « Mulhouse Diagonales ». Il faut souligner la volonté de la Municipalité d'avoir opté pour la mise en place d'un budget participatif qui permettra de financer 13 projets sur 27 qui ont été soumis aux votes des Mulhousiens en 2018. Le PLU permettra par conséquent d'améliorer l'état actuellement dégradé de la trame verte et bleue.

La Ville veut continuer à conforter le développement des circulations douces à l'échelle du territoire, l'objectif sera d'intégrer les actions définies dans le « Plan Vélo » et dans les OAP projetées.

Du fait d'une situation géographique au sein d'un espace tri-national, on constate que la dynamique économique de la Ville de Mulhouse et de son agglomération m2A est présente et rayonnante. Cet engouement doit continuer et permettra à court terme d'encourager les créations d'emploi et de poursuivre les projets de restructuration de l'habitat.

La satisfaction d'Alsace Nature est que l'enjeu de la nature en ville conduit à maintenir l'enveloppe urbaine actuelle sans empiéter sur les espaces naturels, agricoles et

forestiers, que la densification urbaine doit être privilégiée dans les quartiers les mieux situés et les mieux desservis.



Pour le Commissaire Enquêteur ce projet de révision du PLU de la Ville de Mulhouse est le fruit indéniable d'un travail d'analyse et de réflexion de qualité même si dans certains domaines il reste perfectible. Il résulte aussi d'une participation et d'un investissement réel et conséquent des élus.

Bien conscient que ce projet est la résultante d'un certain nombre de compromis pour obtenir l'adhésion de l'ensemble des élus et des habitants. La politique de la Ville contribue à relever les défis auxquels sont confrontés les villes d'aujourd'hui.



Vu l'ordonnance du Tribunal Administratif n° E 19000029/67 du 06/03/2019 désignant le commissaire Enquêteur pour procéder à l'Enquête Publique,

Vu l'arrêté Municipal n° 2019-403 du 27 Mars 2019 prescrivant les modalités de l'enquête du 18 Avril 2019 au 17 Mai 2019,

Vu le mémoire en réponse de la Ville de Mulhouse,

Au regard de ce qui précède, de l'analyse du dossier, des observations, propositions et contre-propositions et du bien-fondé de ce projet, le Commissaire Enquêteur soussigné conclut à un

AVIS FAVORABLE

Au projet de révision du PLU de la Ville de Mulhouse

Le 22.07.19

Yvette BAUMANN
Commissaire enquêteur