



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION



PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
DE MULHOUSE

---

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1

## NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
Du conseil communautaire en date du

# SOMMAIRE

---

<b>I-</b>	<b>HISTORIQUE DU P.L.U. ....</b>	<b>5</b>
<b>II-</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>6</b>
	Finaliser l'aménagement de l'ancienne caserne Lefebvre .....	6
	Corriger la règle de hauteur autorisée sur le secteur de l'ancien conservatoire Wallach .....	8
	Appliquer les conditions particulières relatives au développement commercial en zone UX3 .....	9
<b>III-</b>	<b>LE PROJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.....</b>	<b>10</b>
A	Le rapport de présentation.....	10
B	Le règlement (pièces écrites).....	10
C	Le règlement (documents graphiques) .....	11



## 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 1<sup>ère</sup> 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 09 décembre 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 1<sup>er</sup> 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

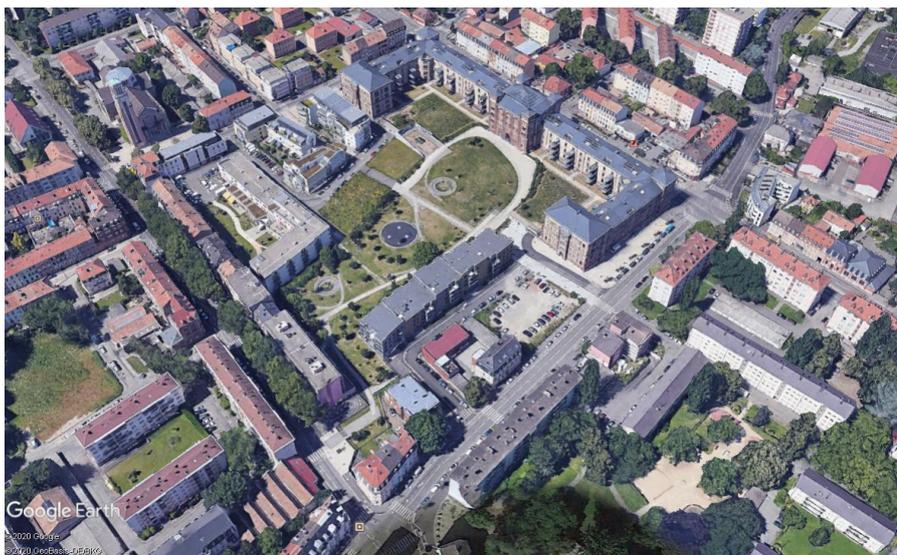
Le site de l'ancienne caserne militaire Lefebvre a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine, sur une parcelle de 4ha, délimitée par les rues Vauban, Lefebvre, Illzach et boulevard des Alliés. Ce quartier a fait l'objet d'études d'aménagement et d'un dossier de Zone d'Aménagement Concertée respectivement 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 :

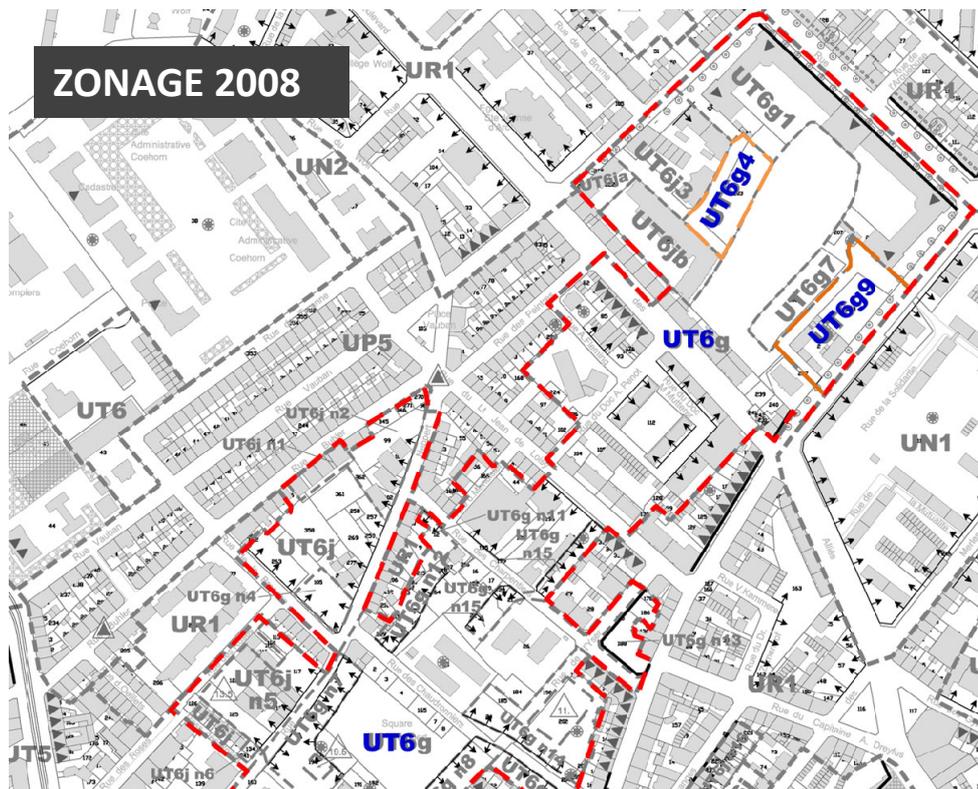
- Améliorer l'image du quartier et le cadre de vie des habitants, en créant des espaces publics de qualité et en ouvrant la caserne sur son environnement.
- Préserver et valoriser le bâtiment principal en « U », élément remarquable du patrimoine mulhousien, en y aménageant des équipements publics ou 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.

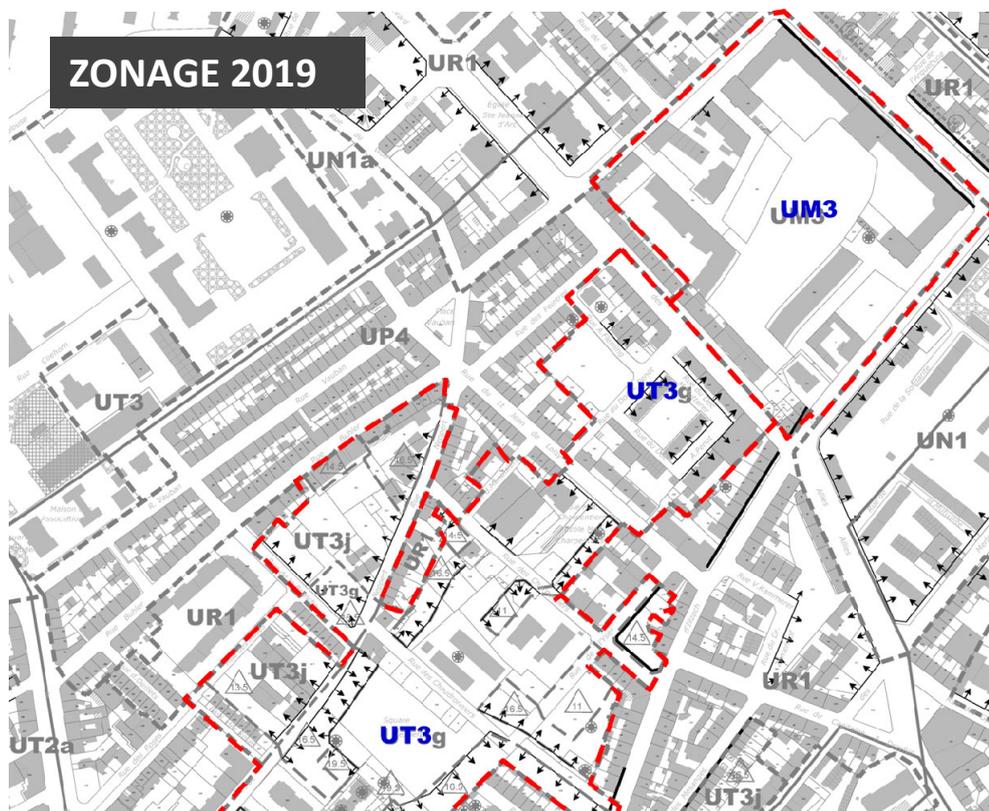
La réalisation de la ZAC a permis de développer une offre en logements diversifiés. Au total 350 logements ont été créés sur la zone. Outre le projet emblématique de réhabilitation de la Caserne Lefebvre porté par la Société Batigère et qui permet de proposer depuis 2013, 108 logements sociaux à la location, 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 englobé 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.



A l'occasion de la révision du document d'urbanisme en 2019, le périmètre de l'ex ZAC Lefebvre (cette dernière a été supprimée en 2015) a été reclassé 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 m<sup>2</sup>.
- Le lot 9, le long de la rue d'Illzach, d'une contenance de 1 355 m<sup>2</sup>.

Ils ont été reclassés par erreur en zone UM3 et non rattachés à la zone UT3g en vigueur sur le quartier Neppert. Les nouvelles règles applicables en 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.

Or un projet de construction de deux bâtiments est actuellement à l'étude sur le lot 4. Il propose la construction de 2 bâtiments en R+3 et développe 1 997 m<sup>2</sup> 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.**

Les deux constructions 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 être 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'artisanat** 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 »~~ :*



