

Décision du TA n° : E25000004 / 67 en date du 28/01/2025

Département du Haut - Rhin (68)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 12 mai 2025 au vendredi 13 juin 2025

**PROJET DE MODIFICATION n°1
du PLAN LOCAL D'URBANISME
sur le territoire de la Ville de MULHOUSE**

1^{ère} partie : RAPPORT



Destinataires :

Monsieur R. NEUMANN Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)

Madame M. LUTZ Maire de la Ville de MULHOUSE

1. GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE.....4

1.1	: Préambule-Contexte, nature et caractéristiques du projet	4
1.2	: Objet de l'enquête-cadre juridique & règlementaire.....	6
1.3	: Situation géographique - Population	7
1.4	: Composition du dossier d'enquête publique.....	7

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Organisation de l'enquête publique.....8

2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur.....	8
2.2	Modalités de l'enquête publique	8
2.3	Organisation – démarches préalables.....	9

Déroulement de l'enquête publique

9

2.4	Ouverture de l'enquête publique	9
2.5	Déroulement des permanences – Participation du public	10
2.6	Clôture de l'enquête publique	10

Publicité et information du public :

10

2.7	Mesures de publicité obligatoires et complémentaires.....	11
2.8	Procès-verbal de synthèse.....	11
2.9	Mémoire en réponse	12-19

3. ANALYSE du dossier de MODIFICATION et avis PPA :.....19-29

3.1 THEMATIQUES PREVUES DANS LE PROJET DE MODIFICATION...20

1 Contribuer à la renaturation de la Ville et réduire les effets du réchauffement climatique.....	20
2 Renforcer les règles d'insertion urbaine et architecturale.....	25
3 Lutter contre l'étalement urbain.....	26
4 Adapter les règles du PLU au tissu urbain	27
5 Apporter des précisions de certains termes, correction erreurs.....	28

4. ANNEXES :

4.1 Note de présentation

4.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

4.3 Avis d'enquête publique

4.4 Annonces légales et copies sites Internet

4.5 Délibération sur la nécessité d'une évaluation environnementale

4.6 Avis des Personnes publiques associées

4.7 Registre d'enquête & courriers joints

4.8 Procès-verbal de synthèse

4.9 Mémoire en réponse au PV de Synthèse

1. GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE

1.1 Préambule-Contexte, nature et caractéristiques du projet

Le présent projet de modification n°1 du PLU de la commune de MULHOUSE est mené sous maîtrise d'ouvrage de « MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION » (M2A), compétente en matière d'urbanisme dans les communes de son ressort depuis le 1^{er} janvier 2020.

La commune de MULHOUSE dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 21 janvier 2008. Il a fait l'objet :

- de modifications simplifiées

N° 1 : Approuvée le 31 mai 2021 :

(Faire relever du règlement de la zone UT3g deux lots de l'ancienne caserne Lefebvre classés par erreur dans le PLU en vigueur en zone UM3,

- Rectifier la règle de hauteur autorisée par le règlement écrit dans le secteur UT3a, afin de la limiter à 15 mètres sur le site de l'ancien conservatoire, situé Boulevard Wallach,

- 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 de commerces dans les secteurs de « polarité commerciale » identifiés par le SCOT de la Région Mulhousienne).

N° 2 : Approuvée le 13 décembre 2021 :

- Traduire les conclusions des études urbaines menées depuis 2019 sur le secteur de la ZAC du quartier d'affaires du site de la gare TGV,

- Prendre en compte les projets actuels, ainsi que l'ambition environnementale souhaitée par la Ville de Mulhouse et M2A, et ce afin de poursuivre le développement de ce secteur.

Aujourd'hui, une modification n°1 du PLU est nécessaire pour :

1. Contribuer à la renaturation de la Ville et réduire les effets du réchauffement climatique, en :
 - a. favorisant la renaturation du tissu urbain et en luttant contre l'artificialisation des sols,
 - b. favorisant, dans les projets neufs et de réhabilitation, la réalisation d'espaces plantés,
 - c. favorisant la végétalisation des marges de recul et en limitant les possibilités de minéralisation,
 - d. rendant obligatoire le remplacement des arbres abattus par de nouveaux arbres adaptés,
 - e. renforçant la protection des arbres au sein des Espaces Boisés Classés (EBC).
2. Renforcer les règles d'insertion urbaine et architecturale, en favorisant notamment l'utilisation harmonieuse de la couleur en ville et en alignant le rez-de-chaussée des constructions neuves avec la hauteur de l'alignement de la séquence de rue dans laquelle elle s'insère.
3. Lutter contre l'étalement urbain en favorisant une densification raisonnée du tissu urbain et la présence de logements en centre-ville. Les règles d'emprise au sol seront adaptées à cette fin : la suppression des portes d'entrées des immeubles en RDC sera interdite, pour préserver l'habitat au centre-ville.
4. Adapter les règles du PLU à l'évolution du tissu urbain,

5. Apporter des précisions aux définitions de certains termes et permettre de corriger des erreurs matérielles.

6. Adapter le PLU aux évolutions législatives et règlementaire en créant deux nouvelles sous-destinations.

1.2 Objet de l'enquête-cadre juridique & règlementaire :

La présente enquête publique porte sur la modification n° 1 du PLU de MULHOUSE et est régie par le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 153-31, L153-36 et suivants.

La MRAE, saisie dans le cadre du projet de modification, a rendu son avis le 02 octobre 2024 estimant **qu'il n'était pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale**, car n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne a été approuvé le 25 mars 2019.

M2A est concerné par la mise en place d'une ZFE (Zone à faible émissions), mais au vu de l'évolution des textes législatifs, risque de ne pas être poursuivie.

La saisine des personnes publiques associées a été effectuée le 09 décembre 2024.

Le 28 janvier 2025 le Président du Tribunal Administratif m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 22/2025 du 04 avril 2025, M. le Vice-Président de M2A chargé de l'urbanisme a fixé les dates et les modalités de l'enquête publique.

1.3 Situation géographique - Population :

La Ville de MULHOUSE a un ban communal de 22,18 km², et est limitrophe des communes de ILLZACH, PFASTATT, LUTTERBACH, KINGERSHEIM, MORSCHWILLER le BAS, RIEDISHEIM et BRUNSTATT-DIDENHEIM.

- Elle a une population (chiffre INSEE janvier 2022) de 104.924 habitants pour une densité de 4.731 habitants/KM².
- Pour mémoire, M2A compte 272.700 habitants pour une densité de 621 habitants/km².

1.4 Composition du dossier d'enquête :

- L'arrêté n°22/2025 du 04 avril 2025 de mise à l'enquête publique,
- Une note de présentation de la modification n° 1 du PLU,
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- La décision de non soumission à évaluation environnementale
- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) : MRAE, DDT (Préfecture) Chambre d'Agriculture et C.E.A. (Collectivité Européenne d'Alsace)
- *Les autres Personnes Publiques Associées, consultées par M2A, n'ont pas émis d'observations : - SIVoM de la Région Mulhousienne – Région Grand Est – CCI Sud Alsace – Chambre des métiers section de Mulhouse -.*

2.ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Organisation de l'enquête publique

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

J'ai été désigné Commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg n° E25000004 / 67 en date du 28/01/2025

2.2 Modalités de l'enquête publique

L'enquête publique était organisée par Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) dont fait partie la Ville de MULHOUSE, M2A ayant la compétence Urbanisme depuis janvier 2020.

Elle s'est déroulée du **lundi 12 mai 2025 au vendredi 13 juin 2025**, soit 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête était consultable à la mairie de Mulhouse bâtiment « Maison During » 2 rue Pierre et Marie Curie, siège de l'enquête publique aux heures habituelles d'ouverture. Il était également consultable sur le site internet de m2A (<https://www.m2A.fr>) et sur le site de la ville de Mulhouse (<https://www.mulhouse.fr>).

Le public pouvait formuler ses observations soit sur le registre d'enquête à la mairie de Mulhouse, soit par courrier ou par courrier électronique à l'adresse plu.m2a@mulhouse-alsace.fr .

Monsieur Antoine CAUVE, chargé d'études M2A, Mesdames Valérie PACARY Directrice aménagement à la ville de Mulhouse et Nathalie AUBE, cheffe du service urbanisme opérationnel à la ville de Mulhouse, ont été mes contacts privilégiés lors de la préparation, du déroulement et de la clôture de l'enquête.

J'ai pris connaissance du dossier d'enquête lors d'une réunion de présentation du projet de modification qui s'est déroulée le lundi 20 mars 2025 à Mulhouse en présence de ces trois personnes.

J'ai fait un passage dans certaines voies de la ville de Mulhouse aux endroits concernés par des points de la modification n° 1 du PLU.

2.3 Organisation – démarches préalables

Janvier 2025 : Contact avec le Tribunal Administratif.

20 mars 2025 : Rencontre en Mairie de Mulhouse avec M. Cauve, Mmes Pacary et Aube et recherche du dossier.

Etude du dossier, recherches et documentation.

Déroulement de l'enquête publique

2.4 Ouverture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du lundi 12 mai 2025 au vendredi 13 juin 2025 inclus, soit 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Mulhouse tant pour la consultation du dossier que de la tenue des permanences du Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la Mairie lors des heures habituelles d'ouverture. Les observations éventuelles pouvaient être consignées dans le registre prévu à cet effet, par courrier ou par mail adressé au Commissaire Enquêteur.

Quatre permanences ont été organisées en Mairie de Mulhouse :

Lundi 12 mai 2025 de 10 Hrs à 12 Hrs

Vendredi 23 mai 2025 de 15 Hrs à 17 Hrs

Mardi 10 juin 2025 de 10 Hrs à 12 Hrs

Vendredi 13 juin 2025 de 15 Hrs à 17 Hrs.

2.5 Déroulement des permanences – Participation du public

- Lors de la première permanence du **Lundi 12 mai 2025 de 10h à 12h** (date de l'ouverture de l'enquête), **aucune personne** ne s'est présentée. Discussion avec M. Cauve de MA.
- Lors de la seconde permanence le Vendredi 23 mai 2025 de 15 Hrs à 17 Hrs **aucune personne** ne s'est présentée. Discussion avec M. Cauve de M2A.
- Lors de la 3ème permanence le Mardi 10 juin 2025 de 10 Hrs à 12 Hrs **1 personne** s'est présentée pour des questions d'ordre général.
- Lors de la 4ème permanence le Vendredi 13 juin 2025 de 15 Hrs à 17 Hrs (date de clôture de l'enquête), **aucune personne** ne s'est présentée. Discussion avec M. Cauve de M2A.

Au total, j'aurai donc rencontré **2 personnes** durant les permanences. Les permanences se sont déroulées sans problèmes particuliers.

2.6 Clôture de l'enquête publique :

Le registre d'enquête publique a été clôturé le Vendredi 13 juin 2025 à 17 Hrs par mes soins. Une contribution écrite a été versée au dossier à l'issue de l'enquête, contribution reçue par mail le 13 juin 2025 à 17 Hrs 15.

Publicité et information du public :

2.7 Mesures de publicité obligatoires et complémentaires :

Les mesures règlementaires de publicité ont été effectuées :

- Parution des annonces légales le 18/04/2025 dans le Journal L'ALSACE et dans le Journal Les DERNIERES NOUVELLES d'ALSACE, ainsi que le 15/05/2025 dans les DERNIERES NOUVELLES d'ALSACE, et dans le Journal L'ALSACE.

- L'affichage légal a été constaté à la Mairie de Mulhouse ainsi qu'au siège de M2A 9 avenue Konrad Adenauer à 68390 SAUSHEIM.
- J'ai également constaté que l'avis d'enquête publique figurait en bonne place sur les sites Internet de la Ville de Mulhouse et de M2A simultanément mis en ligne le 28 avril 2025.

Commentaire du commissaire enquêteur : La participation et la concertation du public sont des éléments essentiels du processus d'enquête publique. Il s'agit d'un processus démocratique qui permet aux citoyens de s'exprimer et de faire part de leurs opinions sur un projet. C'est une étape clé pour garantir la transparence et l'équité de la prise de décision. Le maître d'ouvrage peut, à sa guise, étoffer ses moyens de communications sur une enquête en sus des publications obligatoires pour conforter les décisions ultérieures.

2.8 Procès-verbal de synthèse

Le Procès-Verbal de synthèse daté du 18 juin 2025 (joint en annexe) contenant les observations par l'intermédiaire de 4 mails ainsi que du Commissaire Enquêteur a été transmis par mail à M2A et à la Ville de Mulhouse le 18 juin 2025, qui en ont accusé réception.

2.9 Mémoire en réponse de M2A :

Ce mémoire en réponse élaboré par M2A en étroite collaboration avec la ville de Mulhouse m'a été transmis le 07 juillet 2025 par mail et dont voici les éléments :

Points soulevés par les PPA :

Conformément aux dispositions de la délibération de son Conseil d'Agglomération en date du 26 juin 2023, Mulhouse

Alsace Agglomération a décidé de suivre l'avis conforme de l'autorité environnementale de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale.

Observations :

➤ **MRAE & DDT :** Les remarques émises par la MRAE et la Préfecture (services de la DDT) ont été analysées concomitamment par M2A car contenant de mêmes observations : (mail du 07 juillet 2025 de M2A).

Observations communes :

- **Recours aux biotopes par surface pour faciliter la concordance des règles générales avec les règles particulières :**

Réponse de M2A :

Cette proposition sera étudiée dans le cadre du futur PLUI à l'étude.

- **Mettre en cohérence la note de présentation et le règlement de la zone UR1 et UR2 :**

Réponse de M2A :

Le règlement sera corrigé et remis en cohérence.

- **Corriger le règlement relatif à la coupe et l'abattage d'EBC (espaces boisés classés) en retirant la mention « en cas d'abattage justifié par des raisons sanitaires » et définir la notion « d'espèce supérieure » :**

Réponse de M2A :

Cette mention sera supprimée et la phrase « Tous les arbres abattus devront faire l'objet d'une plantation de compensation, d'une essence adaptée voir supérieure ... » sera remplacée par la formule : « *Tous les arbres abattus devront faire l'objet d'une plantation de compensation, d'une espèce adaptée permettant un développement similaire ou supérieur à l'arbre abattu...* »

- Clarification du règlement quant à la préservation des essences lors de travaux et demande de reprise de la phrase "Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conversion, la protection ou la création des boisements" :
- Réponse de M2A :

Cette proposition sera reprise dans le règlement.

Observations de la D.D.T. (PREFECTURE) :

- Clarifier le règlement quant à la surface minimale de protection de zone enherbée :
- Réponse de M2A :

La surface minimale enherbée sera corrigée afin de faire référence directement au règlement graphique

- Interdire le recouvrement des encadrements en pierre apparente
- Réponse de M2A :

Les immeubles présentant un intérêt patrimonial ont été identifiés dans le PLU et font d'ores et déjà l'objet de ce type de protection

- **Mettre en cohérence la note de présentation et le règlement de la zone UT2**
- **Réponse de M2A :**

Le règlement sera remis en cohérence avec la mention "50%".

- **Ajouter la règle relative au stationnement prévue par l'article L 151-36 du Code de l'Urbanisme lorsqu'un arrêt de TIC est à moins de 500m**
- **Réponse de M2A :**

La règle relative à l'article L 151-36 du code de l'urbanisme sera réintégrée pour les constructions situées en zone C

- **Mettre en concordance le règlement écrit et graphique relatif à la zone UX1 sur l'îlot Marc Séguin**
- **Réponse de M2A :**

Le règlement de la zone UX1 sera réintégré. Le règlement graphique modifié qui a été adressé aux services de l'Etat fait bien mention de la mention "20" dans un triangle bleu sur les zones UX1 et UX1a.

- **Distinguer les sous destinations "lieux de culte" et "autres équipements recevant du public"**
- **Réponse de M2A :**

Le PLU étant antérieur au décret 2023-195 du 22 mars 2023, la modification n'est pas opérée. Elle le sera néanmoins dans un souci de cohérence dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

La C.E.A., après analyse du dossier de modification, n'émet aucune observation.

Réponse de M2A :

./.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture n'a pas d'objections à formuler sur le dossier de modification n° 1 estimant que la procédure s'applique uniquement à la zone urbaine.

Réponse de M2A :

./.

REMARQUES DU PUBLIC :

- A.S.C.E.N. (Association de sauvegarde du cadre de vie Mulhouse Dornach) :**

Nécessité de veiller à la protection de la zone de captage d'eau de la Doller en prévoyant une imperméabilisation des sols notamment pour lutter contre l'infiltration d'eaux polluées :

La servitude AS1 relative au périmètre de protection du captage d'eau s'impose au PLU sur ce secteur et réglemente déjà cette problématique auquel le PLU doit se conformer

- Demande de précision de la zone pour laquelle les hauteurs limitées passent de 15m à 20m rue Marc Seguin :

Réponse de M2A :

La zone est la zone UX1 tel que précisé au plan de zonage. La superficie de la zone choisie permet une extension des bâtiments en hauteur afin de ne pas créer de nouvelles emprises au sol.

- Clarifier le règlement des EBC en ce qu'il autorise des accès dans des zones identifiées par des EBC :

Réponse de M2A :

Concernant les EBC, les accès devront se conformer au règlement graphique.

- Non inscription dans le PLU d'un corridor inscrit au SCoT :

Réponse de M2A :

La remarque ne porte pas sur l'objet de la présente procédure. Cette partie sera également étudiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

- Association « REBERG avec PASSION »

Concernant la règle relative à la replantation d'arbres abattus, préciser que les arbres replantés aient la même dimension que l'arbre abattu (hauteur, houppier, tronc ...)

Réponse de M2A :

Le règlement précisera que l'arbre replanté devra avoir, une fois sa maturité atteinte, le même développement que l'arbre abattu.

- Association ALSACE NATURE :

- **Demande d'implantation des bâtiments en contiguïté du domaine public ou à l'alignement des bâtiments voisins :**

- **Réponse de M2A :**

L'inscription d'une règle de recul dans la partie générale du règlement est impossible en ce qu'elle porte nécessairement atteinte à la qualité architecturale de secteurs nécessitant une règle spécifique. Par ailleurs la généralisation d'emplacements réservés à toutes les voiries de la ville pour un élargissement ne revêt aucun caractère d'intérêt général de par son ampleur, la commune comprenant environ 300km de voiries et ne serait pas finançable par la commune.

- **Demande que la replantation d'arbres coupés en EBC soient replantés au même endroit**

- **Réponse de M2A :**

Le caractère même de l'EBC impose une vocation boisée du site. Si la replantation n'est effectuée immédiatement *in situ*, le site sera dans tous les cas, reboisé dans le futur.

- **MAIL ANONYME :**

- **Demande d'autoriser les affouillements et exhaussements en corrigeant les renvois aux différents articles**

- **Réponse de M2A :**

La modification a pour objet la suppression de certaines interdictions relatives aux affouillements et exhaussements notamment en zone UH1.

- **Le règlement de l'article UL2 relatif aux emprises au sol est trop restrictif et empêche les extensions sur les petites parcelles :**
- **Réponse de M2A :**

Le règlement est volontairement plus restrictif afin d'empêcher une urbanisation totale des parcelles et de favoriser leur végétalisation ainsi que l'infiltration des eaux pluviales.

- **Erreur de frappe concernant l'encart de la zone UL2 :**

- **Réponse de M2A :**

L'erreur sera corrigée.

- **Demande de révision de l'ensemble des articles de la zone UL2 et de clarifier l'ensemble du règlement :**

- **Réponse de M2A :**

Une reprise globale du règlement de la zone nécessiterait une révision du PLU et non une modification, la reprise du règlement sera étudiée dans le cadre du PLUi.

- **Revenir à l'ancien règlement coefficient d'occupation des sols de 30%.**

- **Réponse de M2A :**

Les coefficients d'occupation des sols ont été abrogés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

- **Demande de mener une étude quartier par quartier pour y déterminer les restrictions à y appliquer**

- **Réponse de M2A :**

Une étude globale quartier par quartier pour y calibrer de nouvelles règles nécessite une procédure de révision du PLU et non une modification, la reprise du règlement sera étudiée dans le cadre du PLUi.

- **Autres questions du COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Relatif à la publicité de l'enquête publique, le CE remarque, bien que soulignant que les formalités réglementaires de publicité ont bien été satisfaites, qu'il aurait été judicieux d'évoquer la modification dans une publication communale et/ou sur les réseaux sociaux.

J'ai également demandé si une étude spécifique avait été menée pour déterminer quels quartiers urbains étaient particulièrement exposés aux « îlots de chaleur » ?

Réponse de M2A :

Néant

3. ANALYSE DU DOSSIER DE MODIFICATION :

Eléments du projet de modification n° 1 :

Ces éléments permettront à la ville de MULHOUSE de poursuivre et renforcer la prise en compte de l'environnement et de l'écologie intra urbaine pour l'ensemble des acteurs et y améliorer le cadre de vie et ainsi, s'en donner les moyens en actualisant les règles ou dispositions du PLU à travers les plans de zonage ou le règlement écrit. Je note que mes recherches m'ont permis d'appréhender les actions passées ou en cours dans ce cadre et les éléments de modification prévus vont dans le sens d'une continuité des politiques engagées dans la lutte contre les effets du réchauffement climatique.

Les points de modification font évoluer le règlement tant écrit que graphique. NOTA : la consultation des PPA, bien en amont du début de l'enquête, ont abouti à la prise en compte de leurs avis et seront insérés dans le document définitif ou repris dans le dossier du PLUi en cours d'élaboration. La MRAE a également précisé que

vu l'objet des modifications, il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

3.1 THEMATIQUES PREVUES DANS LE PROJET DE MODIFICATION

N° 1 :

- 1. Contribuer à la renaturation de la Ville et réduire les effets du réchauffement climatique, en :**
 - a. favorisant la renaturation du tissu urbain et en luttant contre l'artificialisation des sols,**
 - b. favorisant, dans les projets neufs et de réhabilitation, la réalisation d'espaces plantés,**
 - c. favorisant la végétalisation des marges de recul et en limitant les possibilités de minéralisation,**
 - d. rendant obligatoire le remplacement des arbres abattus par de nouveaux arbres adaptés,**
 - e. renforçant la protection des arbres au sein des Espaces Boisés Classés (EBC).**
- 2. Renforcer les règles d'insertion urbaine et architecturale, en favorisant notamment l'utilisation harmonieuse de la couleur en ville et en alignant le rez-de-chaussée des constructions neuves avec la hauteur de l'alignement de la séquence de rue dans laquelle elle s'insère.**
- 3. Lutter contre l'étalement urbain en favorisant une densification raisonnée du tissu urbain et la présence de logements en centre-ville. Les règles d'emprise au sol seront adaptées à cette fin : la suppression des portes d'entrées des immeubles en RDC sera interdite, pour préserver l'habitat au centre-ville.**
- 4. Adapter les règles du PLU à l'évolution du tissu urbain,**

5. Apporter des précisions aux définitions de certains termes et permettre de corriger des erreurs matérielles.

6. Adapter le PLU aux évolutions législatives et réglementaire en créant deux nouvelles sous-destinations.

3.1.1 Favoriser la renaturation du tissu urbain et lutter contre l'artificialisation des sols :

La MRAE et la DDT préconisent la mise en place de « Coefficients de Biotope » par surface ;

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Ces dispositions permettent de s'assurer de la qualité environnementale de projets et visent à améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique, à développer les fonctions naturelles des sols, à optimiser l'infiltration des eaux pluviales et d'alimenter la nappe phréatique et de créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

Une telle mise en place nécessite des études approfondies et précises pour atteindre l'objectif visé surtout au vu de la surface importante de la ville de Mulhouse. M2A a prévu, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, d'étudier la mise en place de ces CBS. Je conseille donc d'acter cet objectif, et même de l'étendre à la périphérie urbaine de la Ville de Mulhouse.

3.1.2 favoriser, dans les projets neufs et de réhabilitation, la réalisation d'espaces plantés et précision sur les marges de recul :

La MRAE et la DDT n'ont pas de commentaires particuliers à ce sujet, hormis la demande de clarification du règlement en matière de zones enherbées.

La modification du PLU et par la même son règlement, intensifie la proportion d'espaces plantés à respecter pour tout nouveau projet ou de réhabilitation, en fonction de la zone dans laquelle se situe le projet. Les règles de calcul « d'espaces verts » sont également précisées afin d'éviter des interprétations, ainsi qu'un assouplissement, dans certaines zones, de la réglementation en matière de toiture terrasse, autorisée si végétalisée.

Par ailleurs, afin d'éviter toute interprétation, des précisions sont apportées dans le règlement sur la définition des « marges de recul » et ce qui y est autorisé, et imposé en matière d'obligation de végétalisation.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Outre l'aspect visuel, les espaces naturels doivent être, sinon encouragés, mais également imposés afin de mettre en cohérence les objectifs de renaturation destinés à absorber en partie les polluants atmosphériques, ceci dans l'esprit de la Loi « ZAN ». Quoique celle-ci risque encore d'évoluer, rien n'empêche les collectivités de prendre des mesures réglementaires destinées à lutter contre le réchauffement climatique, et, principalement en ville, lutter contre les îlots de chaleur.

Il faut saluer la volonté nette de M2A et de la Ville de Mulhouse de participer à l'effort collectif de limitation du réchauffement climatique notamment pas une obligation de procéder à diverses plantations, de protéger ce qui peut l'être et les actions prévues me paraissent tout à fait louables et ce, dans l'intérêt général. La végétation doit également être développée car étant un réservoir non négligeable de biodiversité.

La note de présentation (page 17) note effectivement que les végétaux contribuent à lutter contre les rejets de carbone, d'azote et de pollution aux particules fines et captent le dioxyde de carbone. Cela, en effet, a été prouvé scientifiquement. La captation du CO₂, oxyde d'azote, particules fines, principalement en ville, demeure une des pistes pour lutter contre la pollution atmosphérique. L'une des mesures préconisées est la protection et la plantation d'arbres, le maintien de « couloirs écologiques » et le développement des espaces plantés à créer ou à conserver, capables d'absorber une part de CO₂ produit par l'activité humaine.

A ce propos, selon une étude parue en mai 2025 du « Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) plus de 5 millions d'habitants de l'hexagone vivent dans des quartiers à forte sensibilité aux fortes chaleurs, principalement dans les grandes villes.

Cet organisme a cartographié les plus grandes aires urbaines, dont Mulhouse, afin de mettre en évidence, grâce à des données satellitaires entre autres, quels quartiers urbains sont le plus exposés au phénomène des « îlots de chaleur ».

Je recommande à M2A de prendre attaché avec cet organisme qui pourra proposer un pré-diagnostic de sensibilité des quartiers aux îlots de chaleur prévu par le « Plan national d'adaptation au changement climatique ».

En page 9 du PV de synthèse, j'ai conseillé à M2A la lecture d'une étude de l'école polytechnique de Lausanne sur les plantations d'arbres en milieu urbain, qui souhaite prouver que les plantations doivent s'accompagner d'autres mesures et adapter les essences d'arbres aux contextes locaux.

A ce titre, je peux également recommander au maître d'ouvrage tant pour les présentes procédures en cours que pour les futures, de

prendre l'attache de « FREDON GRAND EST » (Etat-Région-Agence de l'eau) qui sont à disposition des collectivités pour un accompagnement autour de la problématique des arbres en milieu urbain).

3.1.3 Remplacement des arbres abattus et renforcement de la protection des arbres au sein des espaces boisés classés (EBC) :

Sujet sensible, les interventions éventuelles sur des arbres ont fait l'objet de commentaires, tant par la MRAE que par la DDT, et les trois associations de protection de l'environnement qui ont contribué à l'enquête publique ;

M2A ira dans le sens des observations de la DDT en supprimant, dans le règlement la phrase « en cas d'abattage d'arbre justifié par des raisons sanitaires » et précisera que les « arbres abattus feront l'objet d'une plantation de compensation d'une espèce adaptée permettant un développement similaire ou supérieur à ceux abattus ».

Les associations intervenantes à l'enquête publique souhaitent que soient clarifiées les conditions des accès en zones classées « EBC », la règle de replantation d'arbres abattus.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PLU actuel ne prévoyait pas, de manière explicite, le remplacement d'arbres abattus. Le règlement apportera des précisions quant aux conditions à respecter sachant que la réglementation relative à ces cas de figure dans les EBC y figure de manière explicite et un plan graphique répertorie ces zones. Replanter un arbre au même endroit que celui abattu paraît – en fonction des circonstances – difficile à imposer. Le caractère boisé à conserver donne des garanties quant à ces reboisements.

Il y aurait toutefois matière à préciser que des arbres devront être remplacés non seulement en cas d'abattage mais également en cas de chute due notamment à des évènements climatiques.

Il est à noter que M2A impose également de répertorier graphiquement les plantations de tout ordre lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

3.1.4 Renforcer les règles d'insertion urbaine :

La DDT souhaite que M2A interdise la couverture des encadrements en pierres apparentes et la mise en conformité du règlement de la zone UT2 avec la note de présentation (emprise au sol maximale de 50% et non de 40%).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PLU actuel ne contenait aucune prescription pour les couleurs des constructions nouvelles. Le règlement est complété de façon à éviter des teintes trop sombres ou vives, et d'adapter les types et nuances de peinture à l'environnement immédiat, tout en observant que les projets dans cette thématique, concernant des immeubles remarquables sont répertoriés dans les documents du PLU et font déjà l'objet de mesures spécifiques.

3.1.5 Lutte contre l'étalement urbain :

Afin de tenir compte de la réalité du terrain, d'adapter le règlement aux situations existantes et anticiper et permettre le développement de projets d'intérêt collectif, des modifications de zonage et d'emprise au sol sont devenus nécessaires :

Ainsi, les zones UL2, UN1, UT2 et UT5, UT2 et UT2c, UL2 et UL3, font l'objet de modifications : de zonage, de l'emprise au sol ou de

regularisation de situations existantes tout en conservant le pourcentage de surface minimale enherbée ou plantée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

En analysant les zonages avec le tissu immobilier existant, les modifications prévues n'auront pas d'impacts significatifs, mais permettront, notamment en matière de constructions à usage collectif, de rationaliser l'espace nécessaire à ce genre de projets communaux. Mais comme le souligne à juste titre la DDT, il s'agira, dans le futur PLUI, de motiver d'avantage la distinction faite entre projets publics et projets privés au niveau du règlement.

Les modifications de zonage ou de règlement bien détaillées pour les rues du ban, de Quimper ou Louis Abel, du quartier de Dornach mer rouge me semblent avoir été réfléchis de manière pertinente. Le rajout, en zone UH2 et UH3 de l'interdiction de supprimer une porte d'entrée lorsqu'elle est indépendante d'un commerce attenant va dans le sens d'une harmonisation du règlement de l'ensemble des zones composant le « quartier historique » de Mulhouse.

3.1.6 : Adapter les règles du PLU à l'évolution du tissu urbain :

- **Stationnement :** La DDT souligne à juste titre que dans le cadre de la carte des périmètres applicables aux normes de stationnement, M2A devrait clarifier le règlement en précisant que les normes applicables en matière de stationnement dans les périmètres A, B, C, s'appliquent sous réserve des conditions particulières relatives aux habitations situées à moins de 500m d'une gare ou autre station de transport collectif. M2A réintégrera la règle visée par l'article L 151-36 en zone C.

- **Hauteurs :**

M2A souhaite modifier le règlement (dispositions générales à toutes les zones) afin que ne soient pas comptabilisées les sorties de cages d'escaliers dans la hauteur des constructions. En zone UR3, des immeubles dépassent déjà la hauteur maximale de 21m, et il y a lieu d'autoriser une hauteur totale de 22m.

Des modifications relatives :

à la Z.A rue M. Seguin (autorisation de hauteur de 15 à 20m) , des rues de la charrue et des jardiniers (ligne d'implantation avec retrait possible), Site ancienne Préfecture (classement en zone UR1 et non en US4 afin de permettre une reconversion des bâtiments), Rues Lavoisier et de la comète (Remplacer la règle d'alignement actuelle par une ligne d'implantation avec recul possible), Zone UX3d – site Melfort (extension de 4000m2 de la zone pour permettre sa croissance), Site de l'ancien trésor public (classement en zone UQ3A et non en US4 afin de permettre une reconversion des bâtiments inoccupés)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces modifications tendent à régulariser des situations existantes, à permettre la reconversion de sites inoccupés, de s'adapter à l'évolution du tissu urbain en précisant les lignes d'implantations des constructions me paraissent pertinentes. Une clarification des normes en matière de stationnement évitera des interprétations. Quant au souhait d'Alsace Nature d'implanter des bâtiments en contiguïté avec le domaine public ou à l'alignement de l'existant, cela me semble difficilement imaginable d'en faire

une règle d'ordre général sur l'ensemble du ban communal. Cette notion ne pourrait de toute façon se faire dans le cadre d'une modification du PLU.

3.1.7 : Apporter des précisions aux définitions de certains termes et permettre de corriger des erreurs matérielles.

Des précisions sont apportées sur la définition des marges de recul, des dalles gazon, des pavés à joints larges, du mélange terre-pierre engazonné, les EBC.

Des précisions sont apportées quant aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UR3, La hauteur des bâtiments en zone UQ2, les toitures terrasses en zone UH1, implantation sur limite en zone UR2, suppression de l'article relatif aux lotissements en zone UP4.

Des corrections d'erreurs matérielles ont également été apportées sans que cela ne remettre en cause le projet de modification.

Enfin, ont été annexés aux documents du PLU :

La liste des immeubles protégés

L'arrêté préfectoral relatif aux bruits du 25/04/2023

Les plans du foncier soumis au droit de préemption urbain

Le règlement local de publicité intercommunal

Les périmètres des ZAC (Zones d'aménagement concertées)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est appréciable que M2A fournisse des précisions sur les termes utilisés afin d'éviter des interprétations pouvant faire l'objet de

litiges et que certains paramètres (hauteur, marges etc..) soient bien précisés sans équivoque.

Par ailleurs, l'association ASCEN demande de veiller à la protection de la zone de captage des eaux de la Doller.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette zone fait déjà l'objet de mesures réglementaires spécifiques.

Des réflexions ont été émises de façon anonyme :

Sur les affouillements et exhaussements de sols, l'emprise au sol en zone UL2, la demande de révision de l'ensemble des articles relatifs à la zone UL2, rétablir des coefficients d'occupation des sols, et de mener une étude quartier par quartier pour y déterminer les restrictions à y appliquer.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Des suppressions d'interdiction d'affouillements et exhaussements de sols ont été intégrées dans le règlement. Les COS n'existent plus, et les autres demandes ne peuvent être satisfaites dans le cadre d'une modification.

Le présent rapport comprenant 30 pages a été signé le 13 juillet 2025.

Le Commissaire Enquêteur,

Patrick Althusser

