



**PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
DE MULHOUSE**

---

## **MODIFICATION n° 1**

### **1. NOTE DE PRÉSENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération  
Du conseil communautaire en date du 13 octobre 2025

Le Vice-Président



Rémy Neumann



## **SOMMAIRE**

---

<b>I. Historique du P.L.U.....</b>	<b>5</b>
<b>II. Rappel du contexte juridique.....</b>	<b>7</b>
2.1. Définition et champs d'application de la modification	
2.2. Déroulement de la procédure	
2.3. Les textes qui régissent la modification	
<b>III. Exposé des motifs de la modification de la modification n°1.....</b>	<b>15</b>
3.1. Favoriser la renaturation et lutter contre l'artificialisation des sols	
3.1.1. Favoriser la renaturation des espaces privés	
3.1.2. Verdir les espaces de stationnement	
3.1.3. Paysager les marges de recul	
3.1.4. Préserver le patrimoine arboré	
3.2. Améliorer le cadre de vie	
3.3. Permettre une densification raisonnée	
3.4. Adapter les règles aux évolutions du tissu urbain et permettre le renouvellement urbain	
3.5. Apporter des précisions à la définition de certains termes et corriger des erreurs matérielles.	
<b>IV. Le projet de modification simplifiée du PLU.....</b>	<b>32</b>
4.1. Le règlement (pièces écrites).....	32
4.2. Le règlement (pièces graphiques).....	41



## I-HISTORIQUE DU P.L.U.

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Mulhouse a été élaboré et approuvé par délibération du 21 janvier 2008.

Le 25 septembre 2019, le conseil municipal a approuvé la 1<sup>ère</sup> révision du PLU.

Le 20 mai 2019, le conseil communautaire de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) a décidé le transfert volontaire de la compétence «PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale» à M2A, ceci au 1er janvier 2020.

Après une année d'opposabilité, il est apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements mineurs du document pour clarifier certaines dispositions réglementaires et sécuriser la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Par arrêté daté du 12 octobre 2020, à la demande de la Ville de Mulhouse, m2A a engagé une modification simplifiée du PLU pour :

- 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.

Le Conseil d'agglomération a approuvé la modification simplifiée n°1 le 31 mai 2021.

Par arrêté daté du 21 juin 2021, m2a a engagé une deuxième modification simplifiée du PLU applicable sur le territoire de Mulhouse pour :

- 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.

Le Conseil d'agglomération a approuvé la modification simplifiée n°2 le 13 décembre 2021.

Début 2023, afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain, et conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, certains éléments du PLU nécessitent d'être amendés et modifiés, dans le cadre d'une procédure de modification, au titre de l'article L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme et conformément à l'arrêté pris par m2A, daté du 14 décembre 2022, qui engage la procédure.

Le cadre juridique, les objectifs de cette modification et l'exposé des motifs sont précisés ci-après.

## II-RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

---

### 2.1 DEFINITION ET CHAMPS D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

La procédure de modification du PLU est mise en place lorsque l'autorité compétente en matière d'urbanisme (m2A, établissement public de coopération intercommunale compétent) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. Elle a été initiée par arrêté de m2a le 14 décembre 2022. Le projet de modification sera ensuite transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), puis soumis à enquête publique. Les modalités d'organisation de l'enquête publique seront définies par le président de m2A.

Cette procédure est encadrée par les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

S'agissant de la procédure à mettre en œuvre, il ressort de l'application combinée des dispositions des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'établissement de coopération intercommunal, compétent en matière de PLU, ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation et que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

En l'espèce, les évolutions proposées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision car elles ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun.

## 2.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Conformément aux dispositions de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Président de m2A transmet à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), le projet de modification pour examen au cas par cas. La MRAe détermine si le projet de modification doit faire l'objet, ou pas, d'une évaluation environnementale.

Il notifie ensuite le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (Article L 153-40 du code de l'urbanisme), dans le cas présent, à l'Etat, la Région, la Collectivité Européenne d'Alsace, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture, la SNCF et aux présidents des EPCI chargés des SCOT limitrophes. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification, en l'espèce ici, à Madame le Maire de Mulhouse.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées sont **soumis à enquête publique**, sur le territoire de la ville de Mulhouse. La durée de l'enquête publique est de 15 jours minimum lorsque la MRAe a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale et de 30 jours minimum dans le cas contraire.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil d'agglomération de m2A.

La délibération fait ensuite l'objet des mesures de publicité en vigueur.

## 2.3 LES TEXTES QUI REGISSENT LA MODIFICATION

### LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

#### **Article L153-36 du code de l'urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### **Article L153-37 du code de l'urbanisme**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### **Article L153-40 du code de l'urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

## L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

### **Article R104-28 du Code de l'urbanisme**

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R. 104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1. Elle prend sa décision au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;

2° Des critères de l'annexe II de 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.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

### **Article R104-29 du Code de l'Urbanisme**

La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), un dossier comprenant :

1° Une description des caractéristiques principales du document ;

2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;

3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Ce dossier est transmis à un stade précoce et avant la réunion d'examen conjoint prévue aux articles L. 123-22, L. 123-23, L. 143-44 et L. 153-54 du présent code ainsi qu'aux articles L. 4424-15-1 , L. 4433-10-6 et L. 4433-10-7 du code général des collectivités territoriales ou avant la soumission pour avis aux personnes publiques associées.

### **Article R104-30 du Code de l'Urbanisme**

Dès réception de ce dossier, la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), en accuse réception, en indiquant la date à laquelle est susceptible de naître la décision implicite mentionnée à l'article R. 104-32 et consulte sans délai les autorités mentionnées à l'article [R. 104-24](#). Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable des demandes qui lui sont présentées.

La consultation des autorités mentionnées à l'article R. 104-24 est réputée réalisée en l'absence de réponse de l'autorité consultée dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale). En cas d'urgence, le délai peut être réduit par la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, par le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), sans pouvoir être inférieur à dix jours ouvrés.

### **Article R104-31 du Code de l'urbanisme**

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier mentionné à l'article [R. 104-29](#) pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document.

Cette décision est motivée.

L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

### **Article R104-32 du Code de l'urbanisme**

La décision de l'autorité environnementale ou la mention de son caractère tacite est mise en ligne. Elle est jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) effectue pour son compte la mise en ligne sur internet.

## LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### **Article L153-40 du Code de l'urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L132-7](#) et L132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Article L132-7 du Code de l'urbanisme**

L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

### **Article L132-9 du Code de l'urbanisme**

Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

## L'ENQUETE PUBLIQUE

### **Article L153-41 du code de l'urbanisme**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### **Article L153-42 du code de l'urbanisme**

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

#### **Article L153-43 du code de l'urbanisme**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### **LES MESURES DE PUBLICITE**

#### **Article L153-44 du code de l'urbanisme**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

#### **Article L153-23 du Code de l'urbanisme**

I. Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II. Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III. Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1<sup>o</sup> ou au 2<sup>o</sup> du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV. Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent.

#### **Article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales**

Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature.

Cette transmission peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour les communes de plus de 50 000 habitants, cette transmission est réalisée selon ces modalités dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la [loi n° 2015-991](#) du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Le maire peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de ces actes.

La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans l'arrondissement peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes.

La publication ou l'affichage des actes mentionnés au premier alinéa sont assurés sous forme papier. La publication peut également être assurée, le même jour, sous forme électronique, dans des conditions, fixées par un décret en Conseil d'Etat, de nature à garantir leur authenticité. Dans ce dernier cas, la formalité d'affichage des actes a lieu, par extraits, à la mairie et un exemplaire sous forme papier des actes est mis à la disposition du public. La version électronique est mise à la disposition du public de manière permanente et gratuite.

#### **Article L2131-2 du Code général des collectivités territoriales**

Sont soumis aux dispositions de l'article [L2131-1](#) les actes suivants :

1<sup>o</sup> Les délibérations du conseil municipal ou les décisions prises par délégation du conseil municipal en application de l'article [L2122-22](#) à l'exception :

a) Des délibérations relatives aux tarifs des droits de voirie et de stationnement, au classement, au déclassement, à l'établissement des plans d'alignement et de nivellation, à l'ouverture, au redressement et à l'élargissement des voies communales ;  
b) Des délibérations relatives aux taux de promotion pour l'avancement de grade des fonctionnaires, à l'affiliation ou à la désaffiliation aux centres de gestion ainsi qu'aux conventions portant sur les missions supplémentaires à caractère facultatif confiées aux centres de gestion.

2° Les décisions réglementaires et individuelles prises par le maire dans l'exercice de son pouvoir de police. En sont toutefois exclues :

- celles relatives à la circulation et au stationnement ;
- celles relatives à l'exploitation, par les associations, de débits de boissons pour la durée des manifestations publiques qu'elles organisent ;

3° Les actes à caractère réglementaire pris par les autorités communales dans tous les autres domaines qui relèvent de leur compétence en application de la loi ;

4° Les conventions relatives aux emprunts, aux marchés et aux accords-cadres, à l'exception des conventions relatives à des marchés et à des accords-cadres d'un montant inférieur à un seuil défini par décret, ainsi que les conventions de concession ou d'affermage de services publics locaux et les contrats de partenariat ;

5° Les décisions individuelles relatives à la nomination, au recrutement, y compris le contrat d'engagement, et au licenciement des agents non titulaires, à l'exception de celles prises pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire ou saisonnier d'activité, en application des 1° et 2° de l'article 3 de la [loi n° 84-53 du 26 janvier 1984](#) portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

6° Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol et le certificat d'urbanisme délivrés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il a reçu compétence dans les conditions prévues aux articles [L422-1](#) et [L422-3](#) du code de l'urbanisme ;

7° Les ordres de réquisition du comptable pris par le maire ;

8° Les décisions relevant de l'exercice de prérogatives de puissance publique, prises par les sociétés d'économie mixte locales pour le compte d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale.

### **III-EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1**

---

Depuis sa révision en date du 25 septembre 2019, le PLU de la Ville de Mulhouse a été modifié dans le cadre de deux procédures de modification simplifiée qui ont été approuvées les 31 mai et 13 décembre 2021.

La modification simplifiée n°1 portait sur :

- La modification du zonage d'une partie de l'ancienne caserne Lefebvre,
- La modification de la règle de hauteur en zone UT3,
- La mise en cohérence des dispositions de la zone UX3 avec l'article 1.2.4. des dispositions communes à toutes les zones, afin d'autoriser l'implantation de commerces dans les polarités commerciales identifiées par le SCOT.

La modification simplifiée n°2 portait sur :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP du secteur gare) pour permettre la mise en œuvre du nouveau plan de composition défini par l'Atelier Ruelle,
- Le règlement écrit et graphique de la zone UX5 afin d'augmenter la hauteur de construction.

Aujourd'hui, dans le cadre de la modification n°1, il apparaît que de nouvelles évolutions doivent être apportées au PLU de Mulhouse. Ces modifications s'articulent autour de cinq thématiques :

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. FAVORISER LA RENATURATION ET LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le développement des espaces naturels en ville participe activement à l'amélioration de la qualité de vie et de la santé des mulhousiens. Outre l'aspect esthétique, la végétalisation des sols permet de limiter les effets néfastes des polluants atmosphériques, tout comme ceux du réchauffement climatique.

En effet, on constate que les zones urbanisées connaissent des températures plus élevées que la campagne qui les entoure. Ce phénomène, appelé îlots de Chaleur Urbains (ICU), est particulièrement néfaste en cas de températures élevées. Or, il peut être limité par le développement de la végétation en ville. En effet, l'action principale des arbres et de la végétation sur les ICU est liée à l'ombre et à l'évapotranspiration. Les feuilles et les branches des arbres réduisent la quantité de rayonnement solaire atteignant le sol, via des mécanismes d'absorption pour la photosynthèse et de réflexion. De plus, l'évapotranspiration des végétaux participent activement à la réduction de la température en ville.

Par ailleurs, la végétation intervient en ville comme absorbant pour les polluants gazeux (NOX, Ozone, COV, CO2). Elle piège les polluants particulaires, avec une efficacité dépendant de l'espèce, du climat, et du polluant. Une étude réalisée à Strasbourg montre que l'ensemble de la végétation de la ville (forêts, parcs, espaces verts résidentiels...) absorbe près de 14 tonnes de NO2, 56 tonnes d'ozone, 17 tonnes de PM10 et 5 tonnes de PM2,5 par an.\*

Aussi, les espaces non bâtis devront, dès lors que la nature des aménagements le permet, être végétalisés et perméabilisés. La minéralisation des surfaces doit être réduite au strict nécessaire.

Le développement de la présence du végétal au sein des quartiers mulhousiens est un des axes centraux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Mulhouse. La présente modification du PLU poursuit donc les efforts déjà réalisés en la matière.

\* Selmi W, Weber C, Rivière E, Blond N, Mehdi L, Nowak D. Air pollution removal by trees in public green spaces in Strasbourg city, France. *Urban Forestry and Urban Greening*. 2016;17:192-201.

#### 3.1.1. Favoriser la renaturation des espaces privés

Aujourd'hui, seuls les espaces verts accessibles sont comptabilisés en tant qu'espaces verts dans les dispositions générales, ce qui exclut de fait de nombreuses terrasses plantées. Or, la définition d'un espace « accessible » pose question : un espace vert « accessible » doit-il

pouvoir être atteint à pied (on peut alors toucher les végétaux) ou bien s'agit-il d'un lieu d'où l'on peut voir ces mêmes végétaux ? Autrement dit, une terrasse bordée de bacs plantés, visibles depuis l'extérieur, fait-elle partie des espaces plantés « accessibles » ?

Le projet de modification a pour objectif de clarifier et de simplifier la notion d'accessibilité : il est proposé d'intégrer dans le calcul des espaces verts les plantations en bacs ou en terrasses si elles présentent au moins 60 cm de terre végétale, même si elles ne sont pas accessibles (au sens d'atteignables) au grand public. Cette mesure a pour objectif de favoriser, dans les projets neufs ou de réhabilitations, la création d'espaces végétalisés, y compris dans les bacs et terrasses privés. Elle s'inscrit dans le cadre de l'objectif « Mulhouse, Ville Nature », initié par la Ville de Mulhouse.

Dans la même logique, il est proposé que les dalles des toitures des parkings soient également comptabilisées comme espaces verts lorsque l'épaisseur de terre rapportée est d'au moins 60 cm. Cette disposition concourt à la création d'espace de verts, partout où cela est possible.

Par ailleurs, afin de favoriser le maintien des arbres existants, en cas de conflit entre un espace vert existant et/ou des arbres de moyennes et hautes tiges et une ligne d'implantation obligatoire, le bâtiment pourra être implanté en retrait de sa ligne d'implantation à une distance permettant la préservation des arbres et des plantations.

De plus, en cas de travaux réalisés sur des constructions existantes (extension, surélévation, changement de destination avec travaux, restructuration, réhabilitation), il pourra être exigé la mise en conformité du projet par rapport aux règles de surfaces d'espaces verts, de plantations de parking ou d'espaces libres, sauf impossibilité technique avérée (emprise au sol de 100%, parking enterré...).

Afin de concourir à l'objectif de renaturation, d'autres dispositions sont également proposées au sein des zones du PLU :

En zone **UL2** (zone résidentielle - habitat pavillonnaire et petits immeubles de faible densité), il est proposé que la surface des espaces plantés soit au moins égale à 50% du terrain, contre 40% aujourd'hui.

En zone **UP1** (zone patrimoniale – maisons de maîtres et grands parcs), les extensions sont aujourd'hui interdites en toiture terrasse, dans un périmètre de 100 m autour d'une maison de maître. Cependant, sur le terrain, certaines maisons des années 1960 à 1980 comportent déjà des toitures terrasses, bien qu'elles soient construites à l'intérieur du périmètre de 100 m. Aussi, dans le cadre de la présente modification du PLU, il est proposé d'autoriser les toitures terrasses pour de petites extensions de 40 m<sup>2</sup> maximum, à condition que leur

toiture soit végétalisée. Les propriétaires pourront ainsi construire des garages ou des annexes, avec un toit plat, ce qui favorisera leur insertion dans le paysage.

En zone **UP3** (zone patrimoniale – cité ouvrière), 50 % des espaces libres doivent aujourd’hui être plantés : il est proposé que 70% des espaces libres soient végétalisés.

Les zones **UR1** et **UR2**, correspondant aux tissus anciens denses, comptent à ce jour peu de prescriptions en matière de plantations et d’espaces verts. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé que 30% de la surface hors de la bande de 12 mètres prévue à l’alignement soit dédiée aux espaces verts. Cette nouvelle exigence permettra de végétaliser les cœurs d’îlots et de lutter contre les îlots de chaleur qui sont très présents dans la ville dense.

Enfin, en zone **UX3** (zone d’artisanat et d’industrie légère), il est proposé que la surface des espaces plantés soit au moins égale à 15% de la surface du terrain.

### **3.1.2. Verdir et/ou perméabiliser les espaces de stationnement**

Jusqu’à présent, les espaces dédiés au stationnement pouvaient faire l’objet d’un traitement entièrement minéral. Il est proposé que ces derniers restent perméables et soient traités en dalles de gazon ou en pavés à joints larges d’une largeur d’au moins 3 cm.

### **3.1.3. Végétaliser les marges de recul**

La marge de recul comprend l’ensemble des surfaces et espaces extérieurs situés entre l’alignement approuvé sur le domaine public et la ligne d’implantation du bâti (bâti existant, ligne d’implantation obligatoire, ligne d’implantation possible...).

Le PLU prévoit d’ores et déjà que les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent être végétalisés et doivent favoriser l’infiltration naturelle de l’eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Cependant, pour de nombreux maîtres d’ouvrages, cette règle n’interdit pas de manière explicite le maintien ou la réalisation d’aires de stationnement ou d’aires de manœuvre. Certains ont tendance à sur-dimensionner les voies d’accès aux parkings, voir à traiter la marge de recul avec « des jardins de pierres ».

Il est par conséquent proposé, dans le cadre de la présente modification, de renforcer le caractère uniquement végétal de la marge de recul, en ajoutant une définition précise des marges de recul, en annexe 1 du PLU.

La définition proposée est la suivante : « la marge de recul comprend l'ensemble des surfaces et espaces extérieurs situés entre l'alignement approuvé sur le domaine public et la ligne d'implantation du bâti (bâti existant, ligne d'implantation obligatoire, ligne d'implantation possible...) ».

De plus, il est proposé d'autoriser, dans les marges de recul :

- les accès piétons et voitures, les aires de stationnement vélo, ainsi que les aménagements pour les personnes à mobilité réduite (rampe, élévateur...),
- les escaliers extérieurs, balcons, oriels, s'ils sont situés à plus de 2,50 m du sol fini après travaux, les débords de toitures, les saillies et éléments de décors de façade,
- les ouvrages enterrés et les infrastructures nécessaires à l'accès aux constructions et garages.

Dans tous les cas, il est proposé d'interdire la création de places de stationnement dans les marges de recul, même si elles sont traitées en surface perméable.

Par ailleurs, en cas de changement de destination, il pourra être exigé l'aménagement végétal des marges de recul.

### **3.1.4. Préserver le patrimoine arboré et compenser les abattages, le cas échéant**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de 2019 comprend un objectif de préservation de la trame végétale et des boisements existants. Cet objectif doit être articulé avec la nécessaire densification du tissu urbain, afin d'éviter l'étalement urbain. Le rédacteur du PLU vise par conséquent à trouver un équilibre entre ces deux ambitions : il s'agit à la fois de permettre la construction de nouveaux bâtiments, tout en évitant l'étalement urbain, mais aussi de végétaliser tous les espaces qui peuvent l'être, dans une logique de bilan environnemental complet.

Ainsi, en cas d'abattage d'arbres, le PLU ne prévoit actuellement pas leur remplacement de manière explicite. Aussi, afin d'assurer la qualité de l'espace urbain, ainsi que la pérennité des plantations, il est proposé de préciser que tout arbre qui doit être abattu dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement ou en raison de l'état sanitaire de l'arbre, devra être remplacé par un arbre de la même essence ou d'une espèce appropriée, sauf raisons techniques particulières. Pour les permis de construire, le plan masse fera apparaître l'indication précise des essences en distinguant clairement les différentes strates arbustives : couvre sol, plantations de faible taille, arbustes, arbres de petite et moyenne

tige, arbre de grande tige... Les arbres pourront être replantés à un autre endroit de la parcelle ou de l'emprise de propriété afin de favoriser un développement pérenne.

Par voie de conséquence, il est proposé de préciser que les aménagements imperméabilisants, les constructions de dalles de béton et la réalisation d'enrobés ne sont pas autorisés en Espace Boisé Classé (EBC) en dehors des accès tout modes de déplacement nécessaire à l'opération.

Au titre de la préservation du patrimoine arboré, des arbres remarquables ou supplémentaires ont été identifiés :

- 16 rue de la Bataille à Dornach, parcelle 200 (zone UL1),
- 10 rue Anna Schoen : un ginkgo biloba, parcelle 78 (zone UN1a)

### **3.2. AMELIORER LE CADRE DE VIE**

L'amélioration du cadre de vie est au cœur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Ville de Mulhouse, et des objectifs de Mulhouse Alsace Agglomération. L'approbation par le Conseil d'Agglomération, en 2022, d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) ambitieux participe à la réalisation de cet objectif, puisqu'il devrait réduire le nombre de grands panneaux publicitaires de 60%, à l'échelle de l'agglomération mulhousienne. Le territoire de la Ville de Mulhouse accueillant aujourd'hui de nombreux dispositifs publicitaires, il sera particulièrement impacté par cette évolution.

Poursuivant le même objectif, la présente modification du PLU de Mulhouse entend elle aussi participer à l'amélioration continue du cadre de vie.

En effet, elle propose de reprendre explicitement les termes de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui définit les motifs pour lesquels les projets de constructions neuves peuvent être refusés, dispositions d'ordre général du Code de l'urbanisme.

Dans ce but, il est proposé que les projets de construction pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Renforcer les règles d'insertion urbaine en favorisant la diffusion de la couleur en ville**

La couleur dans la ville participe de l'animation du paysage urbain et de la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain existant.

Or, en matière de couleurs, le chapitre des dispositions générales dédié à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (2.2) ne comprend aucune prescription concernant les constructions neuves. Or, préciser les dispositions générales en la matière permettrait d'éviter la réalisation de projets inadaptés à l'environnement urbain.

Aussi, les couleurs et les teintes devront être choisies en fonction de la séquence urbaine et architecturale dans lesquelles elles s'intègrent.

Les modalités de mise en œuvre devront être adaptées en fonction de l'architecture des techniques de construction. Il est proposé que l'utilisation de la peinture minérale et/ou d'enduit à la chaux soit notamment recommandée pour les constructions anciennes, constituées de maçonneries traditionnelles (pierres, moellons, briques, enduit).

La répartition et le jeu des différentes teintes mises en façades devront être choisis en fonction des modénatures et des éléments de décor existant ou à créer sur les façades. Il sera conseillé de prévoir sur les immeubles anciens une teinte différente pour les fonds de façades et les éléments de décor : encadrements, corniches, bandeaux, pilastres, chaînage d'angle....

Généralement, la Ville de Mulhouse ne souhaite pas imposer un nuancier type ou des teintes spécifiques. Néanmoins, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, d'interdire l'utilisation de teintes trop vives ou trop sombres, afin d'éviter de créer des points d'appels injustifiés dans le paysage urbain. Les tons actuels de la ville sont en effet clairs.

Des teintes plus marquées pourront cependant être autorisées sur certains bâtiments à l'architecture remarquable ou situés dans des situations urbaines particulières et remarquables (angle de rues, carrefour...), ainsi que sur des équipements publics ou privés ou sur des sections de rues particulières, faisant l'objet d'un projet d'ensemble.

## **3.3. PERMETRE UNE DENSIFICATION RAISONNÉE**

Mulhouse est la ville de taille moyenne dont la population est la plus jeune de France. C'est pourquoi, la capacité d'accueil de nombreuses écoles doit aujourd'hui être renforcée. Ainsi, 10 écoles sont concernées par un ambitieux programme de rénovation. Certaines d'entre

elles sont implantées en zone **UN1** (urbanisme « moderne » de tours et de barres). Or, l'emprise au sol y est limitée à 20% pour les constructions neuves et 10% pour le bâti existant.

D'autres types de services collectifs d'intérêt général sont également en croissance et nécessitent d'agrandir leurs locaux. C'est notamment le cas de certains services sociaux associatifs.

Or, sur le territoire de la Ville de Mulhouse, dans certains secteurs, les règles de densité actuelles sont dépassées par la réalité des constructions sur le terrain, ce qui empêche toute extension. C'est particulièrement le cas au sein des zones **UL2** et **UN1**. C'est pourquoi, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, de mettre en cohérence les règles avec la réalité de terrain mais également de permettre l'évolution modérée du tissu urbain, en autorisant sa densification raisonnée et de ne pas appliquer les règles d'emprise au sol aux équipements d'intérêt collectif et de services publics en zones **UL2** et **UN1**. Par contre, il est important de contenir l'extension des constructions privées en maintenant la règle d'emprise au sol existante, de manière à préserver les espaces verts existants dans ces deux zones résidentielles.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la Ville de Mulhouse a pour projet de rénover l'ilot Huguenin, situé entre la rue Huguenin et le boulevard Stoessel, en zone **UT2** (tissus continus à restructurer).

La parcelle et les terrains avoisinants, anciennement classés en **UT5**, ont été intégrés dans une zone **UT2**, ce qui a réduit l'emprise au sol à 40%. Or, sur ces parcelles, l'emprise au sol réelle est supérieure à 40%. La règle appliquée antérieurement en zone **UT5** permettait de construire sur rue à 100% (bande de 12 m à partir de l'alignement), ce qui n'est plus le cas en zone **UT2**. Il est par conséquent proposé, dans le cadre de la présente modification, de créer une zone spécifique à la rue Huguenin, appelée **UT2c**, dans laquelle, hors de la bande des 12m, l'emprise des constructions ne peut excéder 40% du terrain. Il est par contre proposé de maintenir la part d'espaces verts à 30% minimum, ce qui correspond à une augmentation de 10% par rapport aux anciennes règles de la zone **UT5**.

En zone **UT2**, il est proposé que l'emprise au sol passe de 40% à 50%. Cette évolution permettra de mettre en cohérence les règles de la zone **UT2** avec la réalité de l'emprise au sol existante et de permettre des évolutions (limitées) de tissu résidentiel. En effet, la zone **UT2** est située au sein d'un tissu urbain où il n'est pas possible d'appliquer une emprise au sol sur les alignements urbains continus, sauf à vouloir changer la trame urbaine, ce qui n'est pas la volonté du rédacteur du PLU.

En zone **UL2** et **UL3** (zones résidentielles), l'emprise au sol est aujourd'hui limitée à 20% en **UL2** et 25% en **UL3**, contre 30% dans le PLU, avant sa modification. Cependant, sur une grande partie du secteur, notamment celui du haut poirier, le seuil de 20% est déjà dépassé

par les constructions existantes, ce qui rend impossible toute construction supplémentaire de type vérandas, annexes, abris ou garages. Ce constat pénalise fortement l'attractivité résidentielle des quartiers concernés. C'est pourquoi, il est aujourd'hui proposé de préciser que, sur un terrain déjà bâti, et pour lequel l'emprise au sol maximum autorisée est atteinte, la réalisation d'une extension ou d'une annexe pourra être autorisée sous réserve que son emprise au sol :

- n'excède pas 10% de la surface du terrain,
- et qu'elle soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

### Rue du Ban

Les espaces résidentiels de la rue du Ban sont principalement classés en zone UP4a, constituée de petites parcelles et de maisons individuelles. Cependant, un petit groupe de parcelles et de maisons sont classées en zone **UT1** (tissu ancien à recomposer). Afin de mettre en cohérence le zonage avec la nature du tissu urbain, il est proposé d'homogénéiser le zonage du quartier en intégrant ces parcelles dans la zone UT1a. Ce nouveau classement permettra l'implantation de constructions à 3 mètres de la limite de propriété, comme c'est le cas en zone UP4a, contre 6 mètres actuellement en zone UT1.

### Rue de Quimper et rue Louis Abel

Le tissu urbain des rues de Quimper et Louis Abel est composé de maisons individuelles avec jardins. Il est classé en zone **UL2** (zone résidentielle – habitat pavillonnaire et petits immeubles de faible densité). Aujourd'hui, les jardins de ces maisons sont situés hors de la marge de recul (ligne d'implantation avec flèche), ce qui empêche toute construction nouvelle. Afin de permettre aux habitants d'aménager leur jardin et de construire des remises, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, de reculer la règle graphique de 12 mètres, tout en maintenant une bande paysagère inconstructible de 20 m, le long de la rue de Quimper. Il s'agit de s'inscrire dans le grand paysage des berges de la Doller et venant accompagner le projet de valorisation des cours d'eau Mulhouse Diagonales.

### Quartier de Dornach / mer rouge

Le quartier de Dornach est un espace essentiellement composé de maisons individuelles. Il est bordé par le parc d'activité de la mer rouge, classé en zone **UX1** (zone économique généraliste non commerciale) qui interdit la construction d'habitations. Cependant, certaines parcelles, situées en frange de ce parc, comportent des maisons individuelles classées en zone UX1. Aussi, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, de classer ces parcelles en zone **UL2** (zone résidentielle - habitat pavillonnaire et petits immeubles de faible densité) afin, d'une part de permettre des extensions et des

aménagements et d'autre part que le zonage corresponde bien à la réalité des constructions sur ces terrains.

## Centre-ville

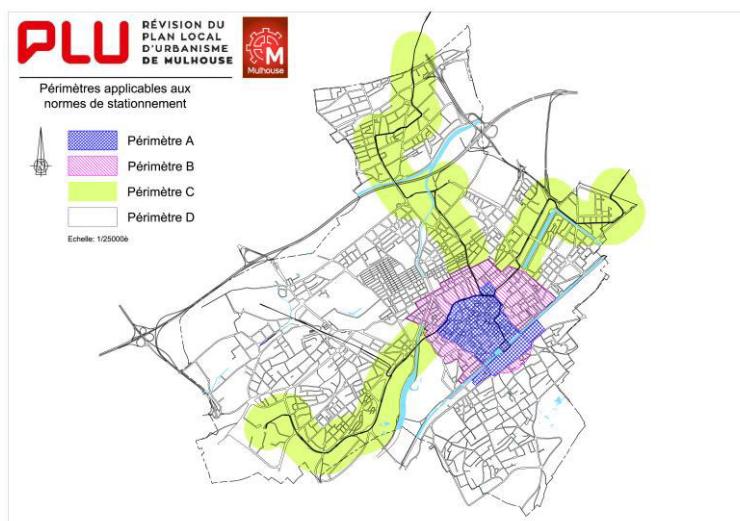
Dans les zones **UH2** et **UH3** du centre historique de Mulhouse, l'aménagement de commerces en rez-de-chaussée conduit souvent à la suppression des accès indépendants aux étages supérieurs. Pour permettre le maintien de l'habitat en centre-ville et éviter une dé-densification par la suppression de logements aux étages, il est proposé d'interdire la suppression des portes d'entrée qui donnent accès aux étages lorsqu'elles sont indépendantes du commerce attenant. Cette disposition existe déjà dans la zone UH1 du centre historique.

## 3.4. ADAPTER LES REGLES AUX EVOLUTIONS DU TISSU URBAIN ET PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 3.4.1. Préciser les normes de stationnement

Concernant les normes de stationnement mentionnées dans le tableau du 2.4.1.3. des dispositions générales, il existe quatre périmètres différents qui correspondent à quatre normes différentes, applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et aux changements de destination. Ces 4 périmètres visent à répondre de manière cohérente aux enjeux de mobilité.

Afin de clarifier la lecture du règlement, il est proposé de mettre la carte des périmètres à la suite du tableau en 2.4.1.3. plutôt qu'en annexe.



Concernant le périmètre C, qui correspond aux espaces situés le long des deux lignes de tram (en jaune sur la carte ci-dessus), le PLU prévoit actuellement qu'une place de parking par logement maximum peut être réalisée. Afin d'assurer la cohérence et de la progressivité des prescriptions en matière de stationnement avec les dispositions des périmètres B (1 place par tranche commencée de 200 m<sup>2</sup> de SP) et D (1 place par tranche commencée de 100 m<sup>2</sup> de SP), il est proposé, dans le cadre de la présente modification, de prévoir la construction d'une place de stationnement minimum par tranche commencée de 150 m<sup>2</sup> de SP au sein du périmètre C, tout en respectant strictement le principe d'une seule place de parking maximum par logement.

### 3.4.2. Dispositions générales : hauteur des bâtiments

Dans la version actuelle du PLU, la hauteur maximale des constructions à l'acrotère est fixée en fonction de l'environnement existant. Or, cette hauteur peut être trop basse par rapport

à des dépassements ponctuels liés à des éléments techniques, notamment les cages d'escalier. C'est pourquoi, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, de préciser, dans les dispositions générales s'appliquant à toutes les zones, que les sorties de cages d'escaliers, couvertes ou non, ne sont pas comptabilisées dans la hauteur des constructions.

En zone **UR3** (tissus anciens denses – ZAC de la Fonderie), la hauteur maximale actuelle de 21 m est déjà dépassée par certaines constructions. Il est proposé d'ajuster la hauteur maximale de la zone à 22 mètres.

En zone **UL1** (habitat pavillonnaire de faible densité), le PLU de Mulhouse actuel interdit les constructions de plus de 3 niveaux. Il est proposé de préciser que « **les sous-sols ne sont pas compris dans le nombre de niveaux lorsque leur hauteur ne dépasse pas de 1,5m par rapport au sol du terrain naturel** ». Cette précision permettra de limiter la hauteur des constructions en comptabilisant comme un niveau tout sous-sol dont la hauteur par rapport au sol naturel dépasse 0,6 m.

#### **3.4.3. Développement de la zone d'activité rue Marc Seguin**

L'ilot d'activité implanté rue Marc Seguin, dévolu à la logistique, est classé en zone **UX1** (zone économique généraliste non commerciale). Afin de permettre le développement économique du site et la construction de nouveaux bâtiments adaptés aux besoins des entreprises, et aux contraintes de la logistique, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, d'augmenter la hauteur des constructions de 15 à 20 mètres.

#### **3.4.4. Harmoniser l'alignement des constructions rue de la charrue et rue des jardiniers**

Par ailleurs, à l'angle rue de la charrue et rue des jardiniers, en zone **UR1** (tissus anciens denses – les maisons et immeubles ouvriers), les règles actuelles conduisent à construire sur l'alignement, alors que les parcelles sont situées en retrait de la rue. Aussi, afin de permettre la construction de bâtiments au niveau de la rue, il est proposé de prévoir, sur l'angle rue de la charrue / rue des jardiniers, une ligne d'implantation avec retrait possible, sur l'alignement approuvé rue des jardiniers. Il est également proposé de supprimer la disposition qui oblige d'implanter les constructions à une distance de 2 m de la limite de la voie.

#### **3.4.5. Procéder à des adaptations du zonage en fonction des évolutions du contexte urbain**

Les parcelles attenantes à la rue d'Alsace et à l'avenue Kennedy sont classées en zone **UR1** (tissu ancien dense), à l'exception des parcelles n°20 et 32, situées à l'angle de la rue d'Alsace et de l'avenue Kennedy, sur lesquelles sont construits les bâtiments de l'ancienne

sous-préfecture. Ces deux parcelles sont implantées en zone US4 (zone d'équipement en tissu dense) et du fait du transfert de la Sous-préfecture place du Général de Gaulle, un zonage spécifique n'est plus nécessaire. C'est pourquoi, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, d'harmoniser le zonage du site et de classer les parcelles concernées en zone **UR1**, c'est-à-dire en une zone résidentielle pouvant accueillir des fonctions diversifiées.

#### **3.4.6. Eviter les constructions dans les jardins de la rue Lavoisier et de la rue de la comète**

Rue de la comète et rue Lavoisier, en zone **UP3** (zone patrimoniale – cité ouvrière), le plan d'alignement n'a jamais été appliqué sur les parcelles privées. Il est par conséquent proposé de supprimer la règle d'alignement actuelle et de la remplacer par une ligne d'implantation obligatoire avec retrait possible, afin de maintenir le front urbain et les marges de recul plantées. Cette mesure permettra d'éviter que des constructions soient réalisées dans les jardins.

#### **3.4.7. Extension de la zone UX3d au Drouot**

Le quartier du Drouot est un quartier mixte, à dominante d'habitation, mais comprenant également de nombreuses PME, intégrées au tissu urbain. Un village artisanal de 2250 m<sup>2</sup>, composé de 14 cellules, y est notamment implanté.

Parmi les entreprises installées dans le quartier, la société Melfor, créée en 1922, est probablement l'une des plus anciennes. Sise 36 rue de l'III, elle est identifiée comme faisant partie intégrante du patrimoine industriel mulhousien, dans le rapport de présentation du PLU (p.65).

Cette entreprise centenaire, qui produit une gamme de vinaigres unique, est aujourd'hui en croissance. Son extension a par conséquent été prévue, dans le cadre d'une OAP.

La zone UX3d, sur laquelle elle est implantée, a été étendue de 4000 m<sup>2</sup> lors de la révision du PLU de 2019. L'évolution du projet d'extension nécessite cependant d'étendre la zone UX3d de 4000 m<sup>2</sup> supplémentaires. L'entreprise envisage en effet d'occuper une partie du terrain dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Cette évolution ne remet pas en cause la nature résidentielle de la zone : de nouveaux logements, moins denses, vont être construits sur la quasi-totalité du terrain de Mulhouse Habitat.

#### **3.4.8. Classement en zone UQ3a du site de l'ancien trésor public**

Les bâtiments abritant le trésor public, sis 45 rue Engel Dollfus, sont aujourd’hui vides. La parcelle est actuellement classée en zone US4 – Services et équipements insérés dans le tissu urbain. Ce zonage interdit l’implantation d’activités économiques ou de logements et constraint fortement les possibilités de reconversion du bâtiment.

Afin de pouvoir faire évoluer le site, il est proposé d’intégrer les parcelles concernées (41, 45, 128 et 266) à la zone voisine UQ3a – centralités de quartier – Briand / Franklin – qui permet notamment la création de bureaux et de logements, ce qui permettra de favoriser la reconversion de ce site laissé vacant, dans un quartier où la vacance est déjà importante, avec un programme de renouvellement urbain, appuyé par des actions municipales visant à lutter contre ce phénomène.

## **3.5. APPORTER DES PRECISIONS A LA DEFINITION DE CERTAINS TERMES, CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET ADAPTER LE PLU AUX EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES**

### **3.5.1. Précisions apportées**

Afin d'apporter davantage de précisions aux termes employés, il est proposé, dans le cadre de la présente modification, de définir les termes suivants :

#### **Marge de recul**

La marge de recul comprend l'ensemble des surfaces et espaces extérieurs situés entre l'alignement approuvé sur le domaine public et la ligne d'implantation du bâti (bâti existant, ligne d'implantation obligatoire, ligne d'implantation possible...).

#### **Dalle gazon**

Les dalles gazon constituent un revêtement perméable à l'eau, qui permet la pénétration de l'eau dans le sol et la pousse de gazon dans les anfractuosités des dalles.

#### **Pavé à joint large**

Munis d'écarteurs intégrés, les joints larges de ce type de pavé peuvent être remplis de sable ou de graviers. Ils n'imperméabilisent pas le sol et permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer rapidement. La largeur des joints doit être au moins égale à 3 cm.

#### **Mélange terre – pierre engazonné**

Le mélange terre-pierre permet la végétalisation d'espaces urbains peu circulés ou circulés périodiquement.

Il est composé de :

- 60% de terre dont la taille des granulats est comprise entre 2 et 40 mm (grave 20/40),
- 40% de terre végétale.

Il permet :

- de stabiliser le sol afin qu'il puisse accueillir ponctuellement une circulation de véhicules,
- de végétaliser ces espaces.

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) : définition de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger **ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non,

attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### **Précisions apportées en zone UR3 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone **UR3** (tissus anciens denses – ZAC de la fonderie), les nouveaux bâtiments doivent être construits, soit en limite séparative, soit entre 3 et 7 mètres de la limite séparative. De plus, le PLU actuel mentionne : « en l'absence de bâtiment implanté en limite sur terrain contigu, la nouvelle construction doit respecter, soit un retrait minimum de 3 m par rapport à cette limite, soit s'implanter en limite séparative. » Afin de clarifier la règle, il est proposé de préciser qu'un nouveau bâtiment doit être construit, soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Concernant la marge de recul obligatoire, il est également proposé de préciser, qu'au-delà d'une profondeur de 20m (distance considérée comme trop importante), une construction nouvelle peut être implantée en limite, mais seulement si elle est de petite taille : sa hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres et sa longueur totale en limite doit être inférieure ou égale à 7 mètres. Il est également proposé de supprimer la mention selon laquelle ces petites constructions doivent respecter une distance de 3 m par rapport aux limites séparatives. En effet, étant de petite taille, leur impact sur les propriétés voisines est limité.

En zone **UQ2** (zones de centralité denses), il est proposé de préciser qu'il n'est pas fixé de règle de hauteur, « **sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques** ».

En zone **UH1** (centre historique – intérieur des remparts), les toitures terrasses sont interdites lorsqu'elles recouvrent le dernier niveau de construction. Il est proposé de préciser que cette règle s'applique à tous les bâtiments, « **à l'exception des bâtiments comportant déjà des toitures terrasses** ».

En zone **UR2** (tissus anciens denses – zones de mixité résidentielle et artisanale), au 2.1.2.2.A, concernant l'implantation des constructions en limites séparatives, il est précisé que « **dans les parcelles ayant moins de 15 m de linéaire sur rue et sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », les constructions peuvent s'implanter en limite s'il n'y a pas de bâtiment à moins de 6 m sur la parcelle contiguë** ».

En zone **UP4** (zone patrimoniale – immeubles de rapport et ensembles urbains cohérents), au 2.1.1, afin d'adapter le PLU à l'évolution du Code de l'urbanisme, il est proposé de

supprimer la mention : « ~~En cas de lotissement ou de division parcellaire, l'emprise au sol maximale est déterminée par application des normes ci-dessus au terrain d'origine.~~ »

### 3.5.2. Correction d'erreurs matérielles

- **UL2** : 2.1.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique : « Dans le secteur UL2a, les constructions doivent être implantées à une distance **d'au moins** 4 m de la limite de voie ».
- **UL2** : 2.1.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même **propriété**. »
- La zone **UX2** est destinée aux grands services urbains. Au 1.2.2., il est précisé que les bureaux et habitations y sont interdits, sauf en zone UX2a. C'est pourquoi, il est proposé de préciser au 1.2.1. :
  - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
    - Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières", **sauf en UX2a**.
    - Les constructions destinées à l'habitation, 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", **sauf en UX2a**.
- Quai des pêcheurs, l'alignement ne correspond pas à la limite réelle des bâtiments. Afin de faire correspondre la règle avec la réalité du terrain, il est proposé de repositionner l'alignement à la limite des bâtiments existants.

### 3.5.3. Compléter les annexes du PLU

Plusieurs annexes doivent être intégrées au PLU de Mulhouse :

- La liste des immeubles protégés au titre du code du patrimoine et des sites protégés au titre du code de l'environnement,
- L'arrêté n° 2023-001-BRUIT du 25 avril 2023,
- Les plans du foncier soumis au droit de préemption urbain,
- Le Règlement Local de Publicité intercommunal,
- Les périmètres des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC).

## IV-LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

### 4.1. LE REGLEMENT : PIECES ECRITES

#### 4.1.1. Dispositions communes à toutes les zones

Passages concernés / situation actuelle	Modifications proposées
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère	<p><del>L'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.</del></p>
<p>2.1.2. Implantation des constructions</p> <p>Modification de la définition de la marge de recul.</p>	<p><del>La marge de recul est l'espace mesuré horizontalement compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de l'emplacement réservée qui s'y substitue et la ligne parallèle distante d'un nombre de mètres défini dans le règlement. Cette marge de recul peut être définie graphiquement.</del></p> <p><del>« La marge de recul comprend l'ensemble des surfaces et espaces extérieurs situés entre l'alignement approuvé sur le domaine public et la ligne d'implantation du bâti (bâti existant, ligne d'implantation obligatoire, ligne d'implantation possible...). »</del></p> <p><del>« Des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront être autorisées pour les extensions d'une emprise inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.</del></p> <p><del>Pour les extensions des constructions existantes, d'une emprise inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des règles d'implantations différentes à celles fixées par rapport aux limites séparatives pourront être autorisées. »</del></p>
2.1.3. Hauteur	<p>« La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée,</p>

	<p>paratonnerre, machineries d'ascenseurs, <b>sortie de cage d'escalier couverte ou non</b>, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques. »</p> <p>« <b>Les sorties de cages d'escaliers, couvertes ou non, ne sont pas comptabilisées dans la hauteur de construction.</b> »</p>
<p><b>2.2.1. aspect extérieur des constructions : dispositions générales</b></p> <p>Absence de prescriptions concernant la couleur en ville.</p>	<p>« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>La couleur dans la ville participe de l'animation du paysage urbain et de la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain existant.</p> <p>Les couleurs et teintes seront choisies en fonction de la séquence urbaine et architecturale dans lesquelles elles s'intègrent et en fonction du style de l'architecture, de la nature du décor et de la modénature.</p> <p>Les modalités de mise en œuvre seront adaptées en fonction de l'architecture des techniques de construction. L'utilisation de la peinture minérale et/ou d'enduit à la chaux est notamment recommandée pour les constructions anciennes constituées de maçonneries traditionnelles (pierres, moellons, briques, enduit).</p> <p>La répartition et le jeu des différentes teintes mises en façades seront choisies en fonction de la modénature et des éléments de décor existant ou à créer sur les façades. Il est conseillé de prévoir sur les immeubles anciens une teinte différente pour les fonds de façades et les éléments de décor : encadrements, corniches, bandeaux, pilastres, chaînage d'angle....</p> <p>Il n'y a pas de nuancier types ou de teintes imposées sur l'ensemble de la Ville, néanmoins</p>

	<p>l'utilisation de teintes trop vives et trop sombres est interdite pour éviter de créer des points d'appels injustifiés dans le paysage urbain. Des teintes plus marquées peuvent être autorisées sur certains bâtiments à l'architecture remarquables ou situées dans des situations urbaines particulières et remarquables (angle de rues, carrefour...) ainsi que sur des équipements publics ou privés. »</p>
<p>2.2.2. <b>Clôtures</b> Travaux sur constructions existantes</p>	
<p>2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions.</p> <p>Absence de règles précises concernant l'aménagement des espaces non bâties.</p>	<p>« Développer les espaces naturels en ville apporte de nombreux avantages. Outre l'aspect esthétique, la végétalisation des sols participe activement à limiter les effets des polluants atmosphériques et ceux du réchauffement climatique.</p> <p>Aussi, les espaces non bâties devront, dès lors que la nature des aménagements le permet, être végétalisés et perméabilisés. La minéralisation des surfaces doit être réduite au strict nécessaire. »</p>
<p>2.3.1. Aménagement des abords et plantations</p>	<p>« Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Sont admises les dalles-gazon, les pavés à joints larges enherbés et les mélanges terre-pierre s'ils sont engazonnés, à l'exclusion des dispositifs remplis de gravier. En cas d'engazonnement, ils seront comptabilisés pour 25 % de leur surface dans le calcul de la surface totale des espaces plantés. »</p>
<p>2.3.1.1. Stationnement :</p> <p>Les places de parking végétalisées ne sont aujourd'hui pas comptabilisées en tant qu'espaces verts. Absence de contrainte concernant la perméabilité et le traitement des espaces affectés au stationnement.</p> <p>Les dalles des toitures des parkings ou des équipements enterrés et semi-enterrés ne sont aujourd'hui pas comptabilisées en tant qu'espaces verts lorsqu'elles sont végétalisées.</p>	<p>« Les espaces dédiés au stationnement devront rester perméables et être traités en dalles gazon ou en pavés à joints larges de 3 cm minimum. »</p> <p>« <del>Quand elles sont plantées, l'épaisseur de terre rapportée est d'au moins 60 cm.</del> Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés seront comptabilisés en tant qu'espaces verts lorsque l'épaisseur de terre rapportée est d'au moins 60 cm. »</p> <p>« <del>Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.</del> »</p>

	<p><del>plantations herbacées, arbustives ou arborées. Sont admises les dalles gazon, comptabilisées pour 25 % de leur surface dans le calcul de la surface totale des espaces plantés.</del></p> <p><del>Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles. »</del></p>
<p>2.3.1.2. Aménagements dans la marge de recul</p> <p>La nature des aménagements dans les marges de recul est peu contraignante. Seule indication : « ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager », sans plus de précisions.</p>	<p>« Seuls sont autorisés, les accès piétons et voitures, les aires de stationnement vélo, ainsi que les aménagements pour les personnes à mobilité réduite (rampe, élévateur...). Les ouvrages enterrés, les infrastructures nécessaires à l'accès aux constructions et garages sont aussi autorisés.</p> <p>L'aménagement, la création de place de stationnement n'est pas autorisée, même si elles sont traitées en surface perméable. Les jardins de pierre dans les marges de recul ne sont pas autorisés. »</p>
<p>2.3.1.3. Aménagement paysager et plantations</p>	<p>L'aménagement paysager doit s'appuyer <del>sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et/ou de la construction existante</del>, sur les composants du site préexistant (parc, jardin, plantations d'alignement, arbre isolé, ...), en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes, etc.</p> <p>« En cas de ligne d'implantation obligatoire ou d'alignement obligatoire, en limite d'un bâtiment, en présence d'un espace vert existant ou de plantations d'arbres de moyenne et haute tige, il pourra être demandé l'implantation en retrait de la construction pour permettre la préservation des espaces verts et plantations existantes.</p> <p>En cas de projet de restructuration ou de réhabilitation important : extension, surélévation, changement de destination, il pourra être demandé le respect ou la mise en conformité de l'emprise de propriété concernée par le projet, avec les règles du PLU en matière de traitement paysager des espaces non bâties et des abords des constructions, notamment celles concernant le traitement paysager de la marge de recul, le traitement paysager des places de</p>

<p>Absence de prescriptions concernant le remplacement systématique des arbres abattus.</p> <p>Espaces boisés classés (EBC) :</p>	<p>parking, la surface minimale des espaces plantés, le nombre d'arbre à grand développement à planter ; sauf impossibilité technique avérée (présence de parking en sous sol, emprise au sol de 100%...).</p> <p>En cas d'abattage rendu nécessaire par la réalisation du projet de construction ou d'aménagement, ou par l'état sanitaire de l'arbre, tous les arbres abattus devront faire l'objet d'une plantation en compensation d'espèces adaptées sur la même propriété sauf raisons techniques particulières.</p> <p>Pour les permis de construire, le plan masse fera apparaître l'indication précise des essences en distinguant clairement les différentes strates arbustives : couvre sol, plantations de faible taille, arbustes, arbres de petite et moyenne tige, arbre de grande tige... »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Espaces boisés classés existants ou à créer, et arbres remarquables, protégés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme :</u></li> </ul> <p>Les espaces boisés classés existants ou à créer, et les arbres isolés, et les parcelles arborées sont repérés aux plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> 1/5000<sup>ème</sup>. Avant, pendant et après la réalisation du projet, il doit être veillé à ne pas compromettre l'état sanitaire du ou des arbres, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol de la couronne (houppier). L'enherbement de cette surface doit être maintenu.</p> <p>Les aménagements imperméabilisants, les constructions de dalles de béton et la réalisation d'enrobés ne sont pas autorisés.</p> <p>En cas d'abattage justifié par des raisons sanitaires ou techniques, sur ces espaces, tous les arbres abattus devront faire l'objet d'une plantation en compensation d'espèce appropriée voire supérieure, sur la même propriété sauf raisons techniques particulières.</p>
<p>2.4.1.3. Normes de stationnement Correction erreur matérielle</p>	<p>Périmètre C : une place par logement maximum et 1 place par tranche commencée de 150 m<sup>2</sup> de SP.</p>

#### 4.1.2. Dispositions dans les zones

Suppressions : **en rouge, barré**

Ajouts : **en vert**

Passages concernés	Modifications proposées
<b>UH1</b> (centre historique – l'intérieur des remparts) D. Pans de toitures donnant sur l'espace public.	Les toitures terrasses sont interdites lorsqu'elles recouvrent le dernier niveau de la construction « <b>à l'exception des bâtiments comportant déjà des toitures terrasses</b> ».
<b>UH2 et UH3</b> (centre historique) Devanture des vitrines	« <b>Les commerces doivent laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou en façade arrière, des solutions de substitution peuvent être autorisées.</b> » Idem dispositions UH1.
<b>UL1</b> 2.1.3. Hauteurs	« <b>Les sous-sols ne sont pas compris dans le nombre de niveaux lorsque leur hauteur ne dépasse pas de 1,5m par rapport au sol du terrain naturel.</b> »
Zone <b>UL2</b> et <b>UL3</b> (zones résidentielles) 2.1.1. Emprise au sol (20% en UL2, 25% en UL3)	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% en UL2 / 25% en UL3 de la surface du terrain.  Sur un terrain déjà bâti, et pour lequel l'emprise au sol maximum autorisée est atteinte, la réalisation d'une extension ou d'une annexe pourra être autorisée sous réserve que son emprise au sol :  - n'excède pas 10% de la surface du terrain, - et qu'elle soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .
<b>UL2</b> 2.1.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	« <b>Dans le secteur UL2a, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m de la limite de voie.</b> »
<b>UL2</b> 2.1.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	« <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</b> »
<b>UL2</b> 2.3.1 Aménagement des abords et plantations	« <b>La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 40 50 % du terrain.</b> »
<b>UL2</b> <b>UN1</b> (urbanisme moderne de tours et de barres),	« <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol.</b> »
<b>UP1</b> (zone patrimoniale – les maisons de maître et les grands parcs) 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,	« <b>La réalisation de toitures terrasses végétalisées pourra être autorisée pour la construction et l'extension d'annexes de</b>

ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 2.2.1 Aspect extérieur des constructions 2.2.1.1 mesures d'ordre particulier	garages de moins de 40 m <sup>2</sup> . »
<b>UP2</b> (zone patrimoniale – les demeures bourgeoises)	« Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre. »
<b>UP3</b> (zone patrimoniale – cité ouvrière) 2.3.1. Aménagement des abords et plantations	Les espaces libres non affectés à la circulation et aux cheminements piétons doivent être plantés. Ils représenteront 50% 70 % des espaces libres.
<b>UP4</b> (zone patrimoniale – immeubles de rapport et ensembles urbains cohérents) 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1. Volumétrie et implantation des constructions 2.1.1. Emprise au sol	« <del>En cas de lotissement ou de division parcellaire, l'emprise au sol maximale est déterminée par application des normes ci-dessus au terrain d'origine.</del> »
<b>UQ1</b> (les centralités de quartier - les tissus urbains recomposés)	« Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre. »
<b>UQ2</b> (centralités de quartiers – zones de centralité denses) 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A. <u>Implantation obligatoire</u> en limite latérale Sur une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « <i>implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> », les constructions doivent peuvent être implantées jusqu'aux limites latérales.
<b>UQ2</b> (centralités de quartiers – zones de centralité denses) 2.1.3. Hauteurs	Il n'est pas fixé de règle de hauteur, sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques.
<b>UQ2</b> (centralités de quartiers – zones de centralité denses) 2.1.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.
<b>UR1</b> (tissus anciens denses – maisons et immeubles ouvriers) 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	« La surface des espaces plantés sera au moins égale à 30% de la surface hors de la bande de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 ».
<b>UR1</b> (tissus anciens denses – maisons et immeubles ouvriers) 2.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	« <del>En secteur UR1, les constructions doivent être implantées à une distance de 2 m de la limite de voie.</del> »
<b>UR2</b> (tissus ancien dense – zones de mixité résidentielle et artisanale) 2.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives A. Implantation en limite :	« Dans les parcelles ayant moins de 15 m de linéaire sur rue et sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « <i>implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> », les constructions peuvent s'implanter en limite s'il

	<p style="color: green;">n'y a pas de bâtiment à moins de 6 m sur la parcelle contiguë. »</p>
<p><b>UR3</b> (tissus anciens denses – ZAC de la Fonderie)</p> <p>a. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>2.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A. <u>Implantation obligatoire</u> sur limite latérale :</p> <p>Sur une profondeur de 20 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « <i>implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit être implantée soit en limite, soit à une distance comprise entre de 3 m et 7 m minimum.</p> <p><del>En l'absence de bâtiment implanté en limite sur le terrain contigu, la nouvelle construction doit respecter soit un retrait minimum de 3 m par rapport à cette limite, soit s'implanter en limite séparative.</del></p> <p>B. <u>Recul obligatoire</u> :</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « <i>implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> », <del>s'il n'existe pas de bâtiment en limite, implanté sur le terrain contigu, les constructions doivent respecter une distance d'au moins trois mètres par rapport aux limites séparatives</del> une construction nouvelle peut aussi être implantée en limite, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hauteur inférieure ou égale à 3 mètres,</li> <li>• longueur totale en limite inférieure à 7 mètres.</li> </ul> <p>C. <u>Implantation possible sur limite</u> :</p> <p><del>Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « <i>implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> », une construction peut être implantée sur la limite séparative, à condition que sa hauteur au faîte soit inférieure à 3,50 m.</del></p> <p><b>2.1.3. Hauteurs</b></p> <p>« Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m 22 mètres. »</p>
<p><b>UT2</b> (tissus continus à restructurer)</p> <p>2.1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>En secteur UT2c, hors de la bande des 12 mètres, l'emprise des constructions ne peut</p>

2.1.1. Emprise au sol	excéder 40% du terrain.
<b>UX2</b> (Zone des grands services urbains) Ajouts en vert	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières", sauf en UX2a.</li> <li>• Les constructions destinées à l'habitation, 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", sauf en UX2a.</li> </ul>
<b>UX3</b> (Zone d'artisanat et d'industrie légère)	« La surface des espaces plantées doit être au moins égale à 15% de la surface du terrain. »

Nouvelles définitions insérées dans le règlement (cf page 29) :

- Marge de recul
- Dalle gazon
- Pavé à joint large
- Mélange terre-pierre engazonné
- Espace Boisé Classé (EBC)

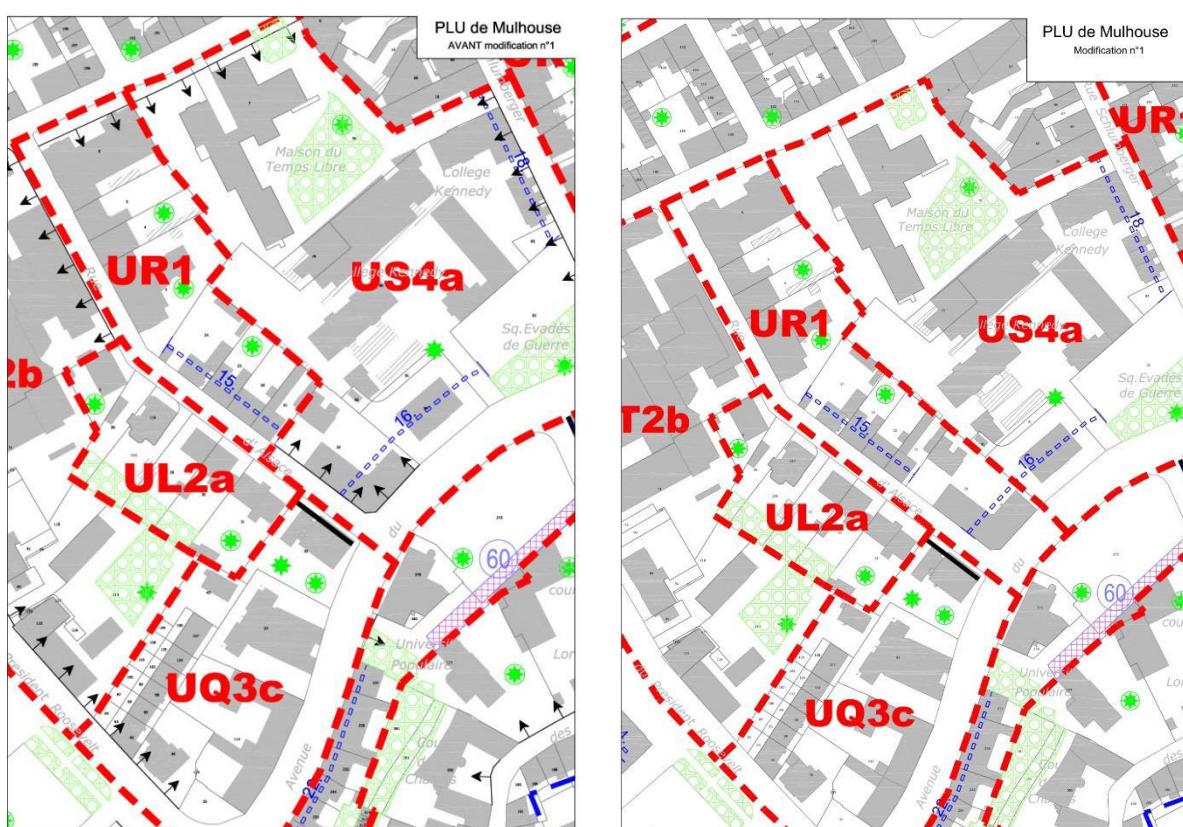
**Documents règlementaires annexés au PLU afin de se conformer aux dispositions des articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme :**

- La liste des immeubles protégés au titre du code du patrimoine et des sites protégés au titre du code de l'environnement,
- L'arrêté n° 2023-001-BRUIT du 25 avril 2023,
- Le Règlement Local de Publicité intercommunal.

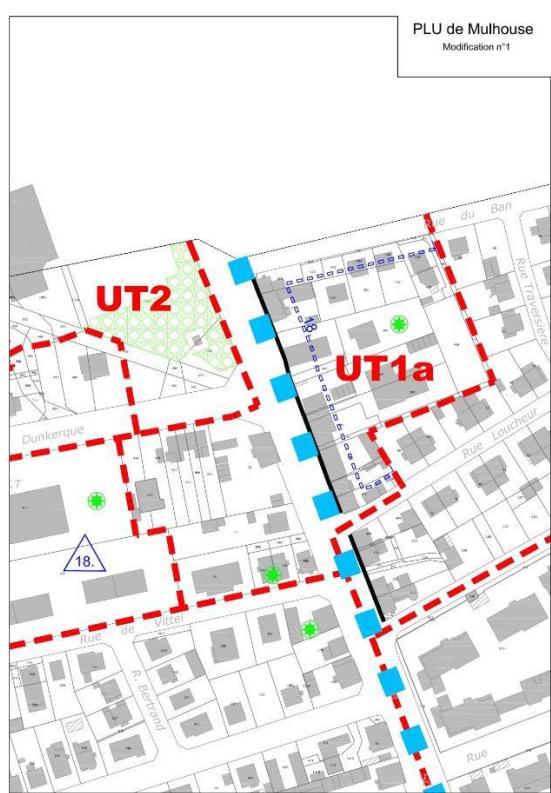
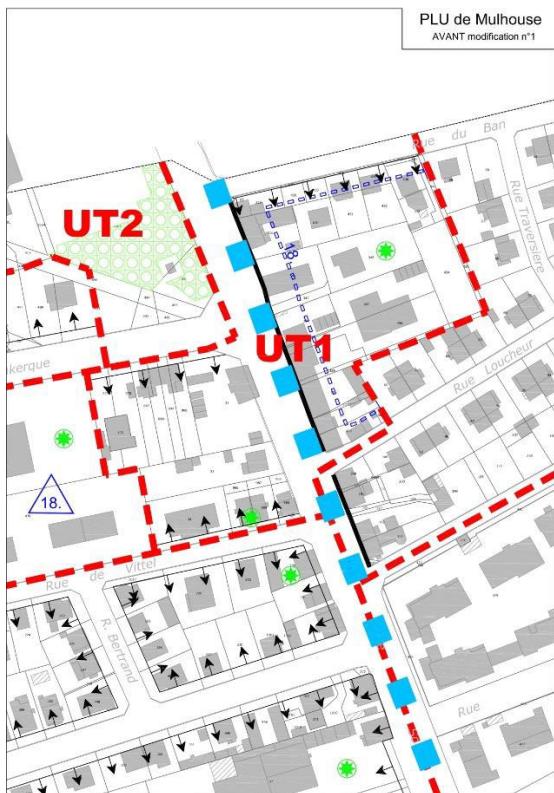
## 4.2. LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES

Il est proposé de procéder aux modifications graphiques suivantes :

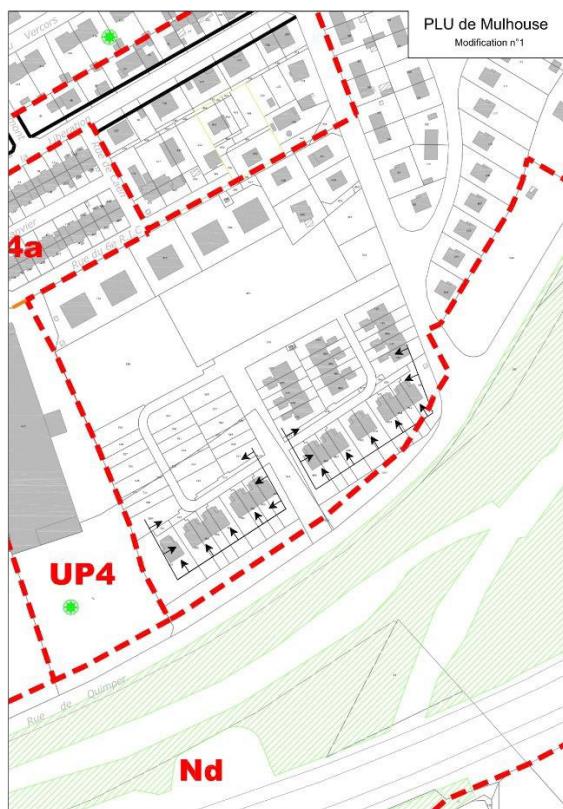
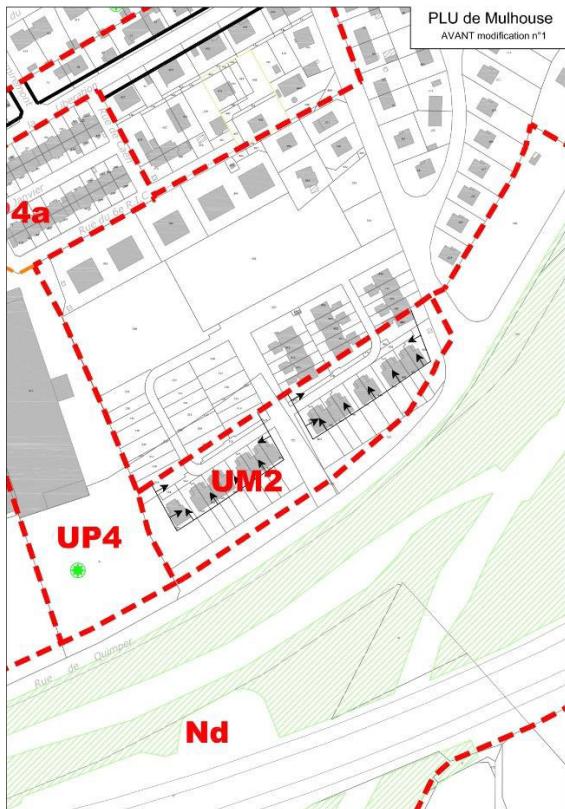
- Zone US4a (services et équipement en tissu urbain dense), à l'angle de la rue d'Alsace et de l'avenue Kennedy, projet d'hôtel dans le bâtiment autrefois occupé par la sous-préfecture : mettre en zone UR1 (tissu urbain)
- 2 rue d'Alsace : porter la hauteur maximale des constructions de 15 à 18 m,



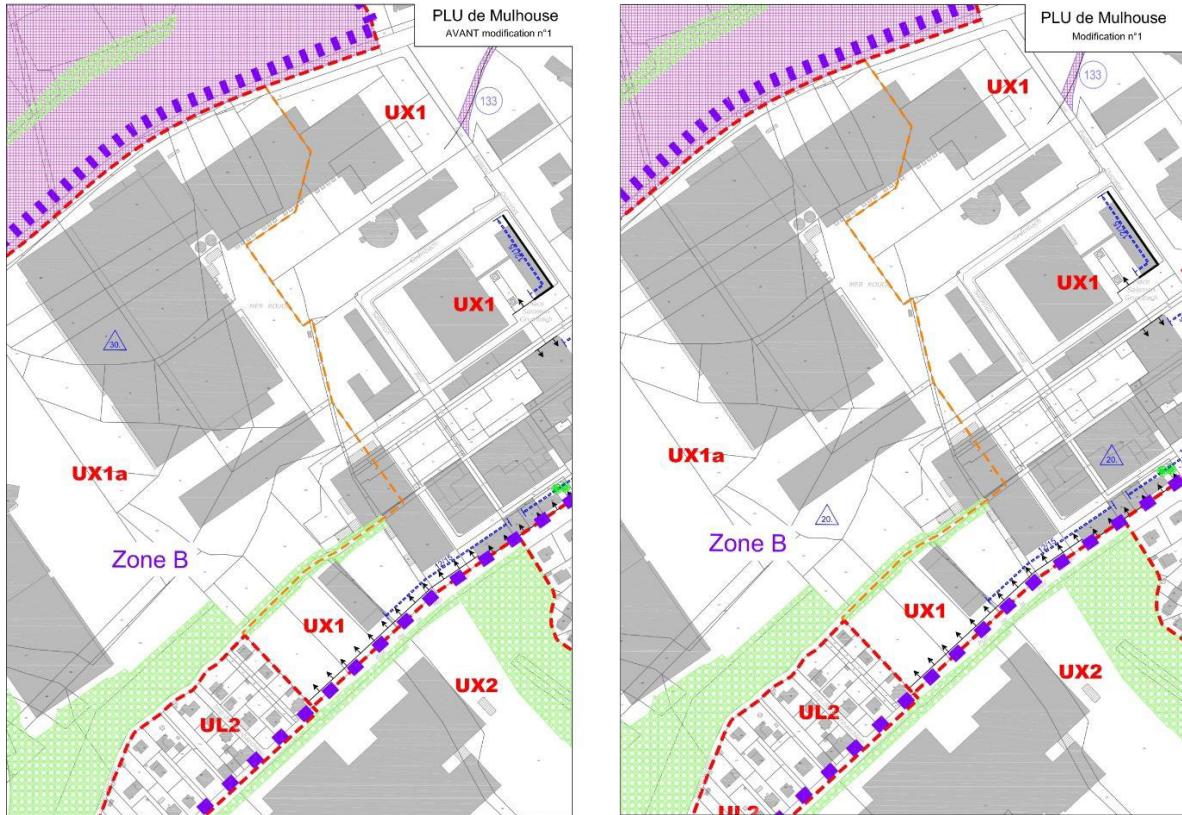
- Zone UT1 (tissu ancien à recomposer), rue du Ban, transformée en UT1a,



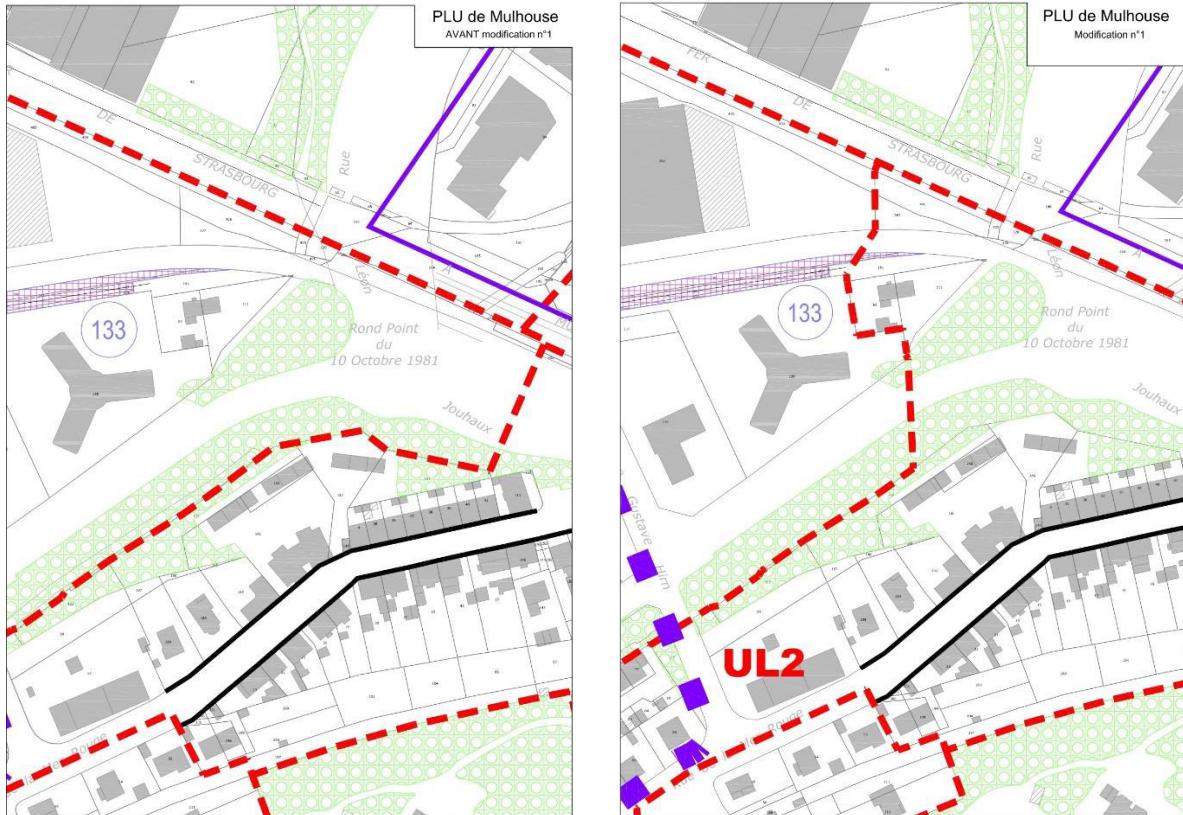
- Rue de Quimper (UL2) : décalage de 10 m de la ligne d'implantation possible dans le lotissement,



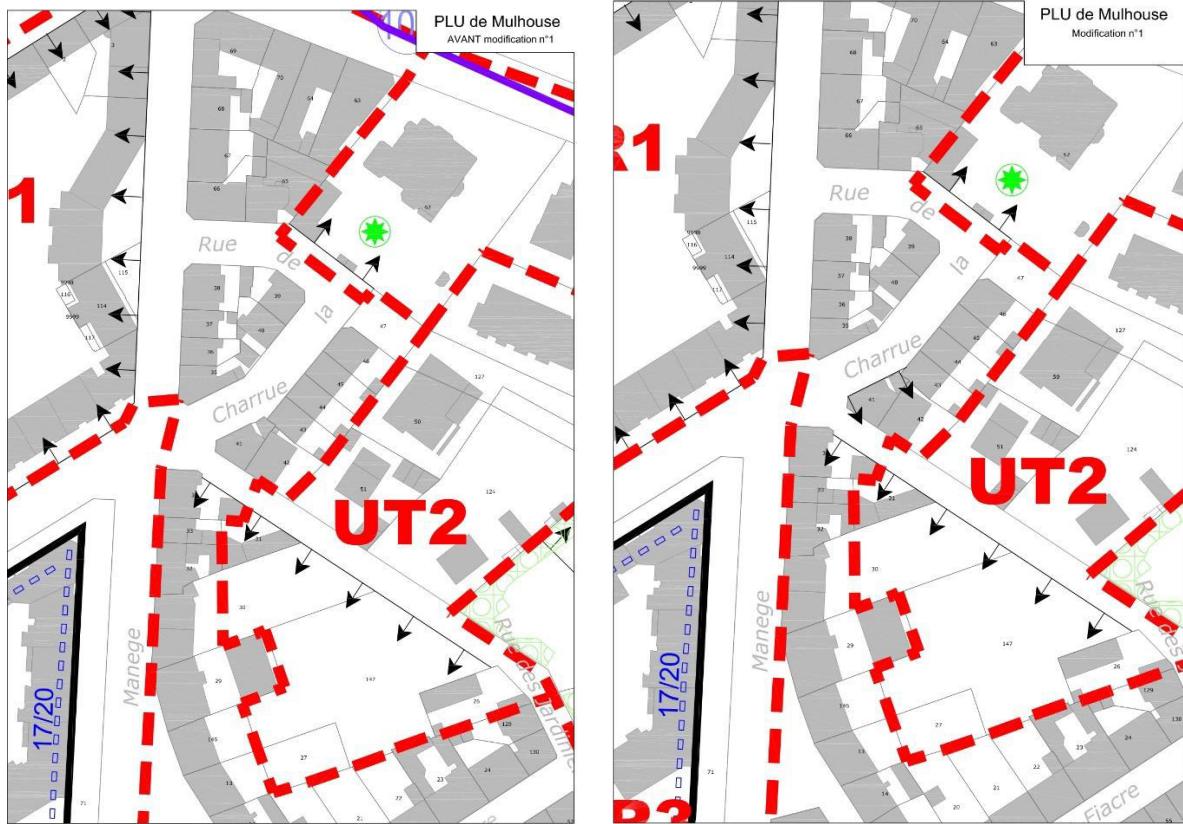
- Rue Marc Seguin / rue de la mer rouge, Ilot Système U : ajustement de la hauteur graphique à 20m (triangle)



- Rue du Pâturage à Dornach : extension de la zone UL2 (zone d'habitation) aux 2 maisons existantes, actuellement classées en UX1 (zone économique)

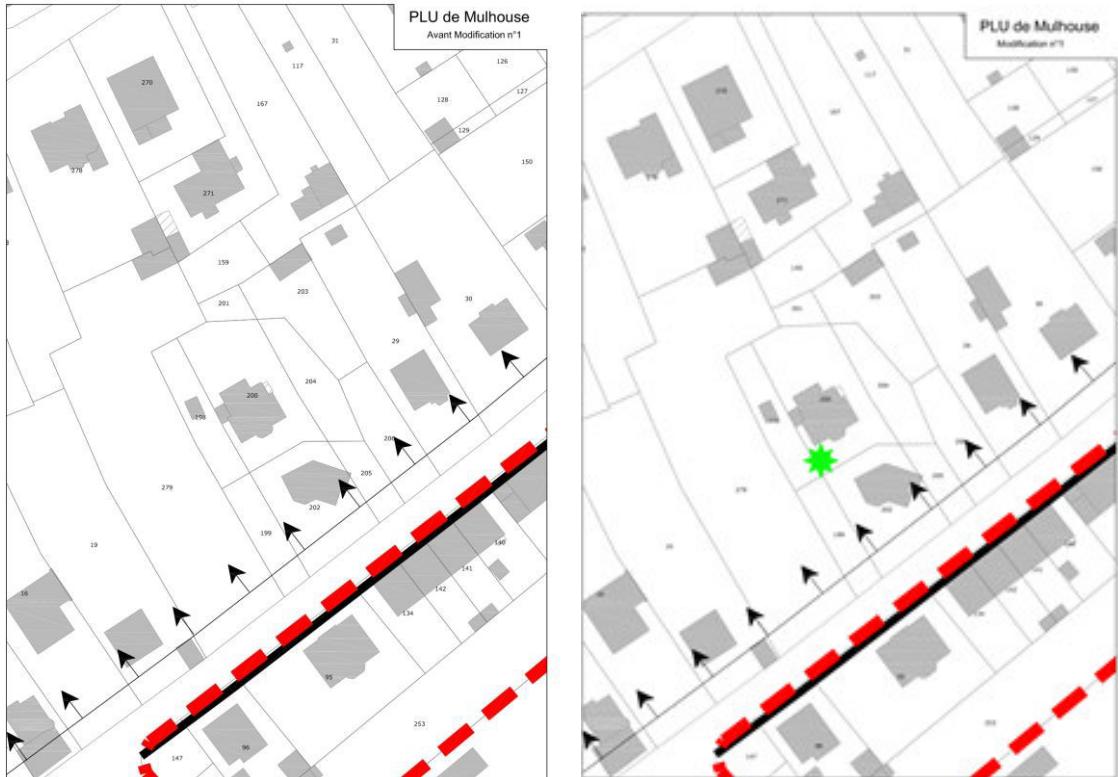


- Rue des Jardiniers : mettre une règle graphique d'implantation avec flèche à l'alignement.



- Classement de deux arbres remarquables :

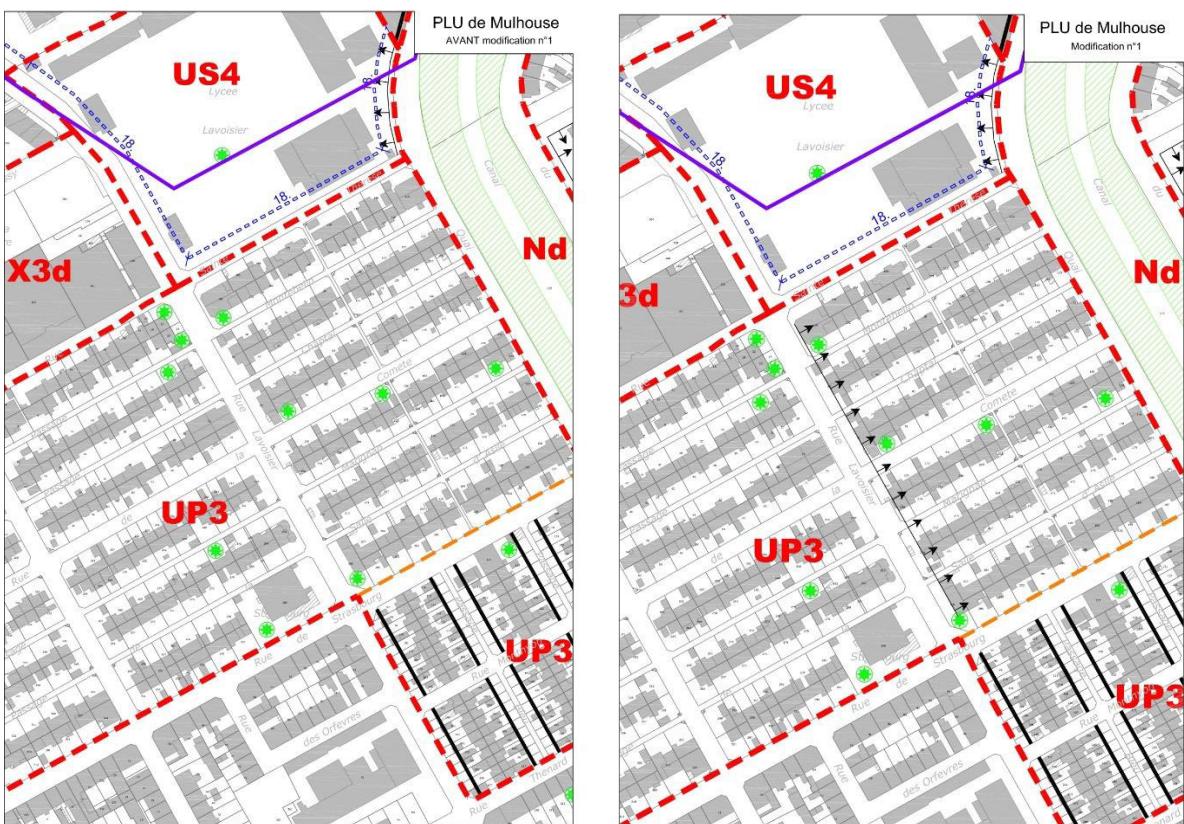
➤ 16 rue de la Bataille à Dornach, parcelle 200 (zone UL1),



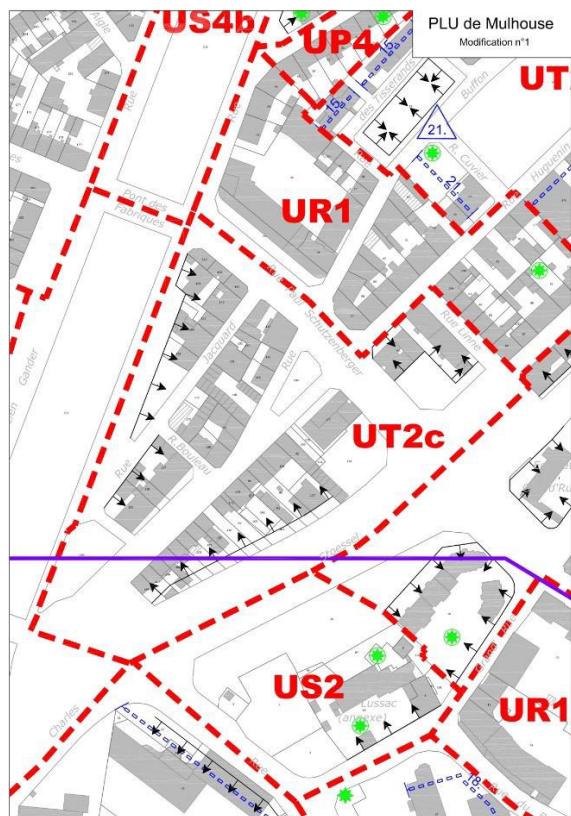
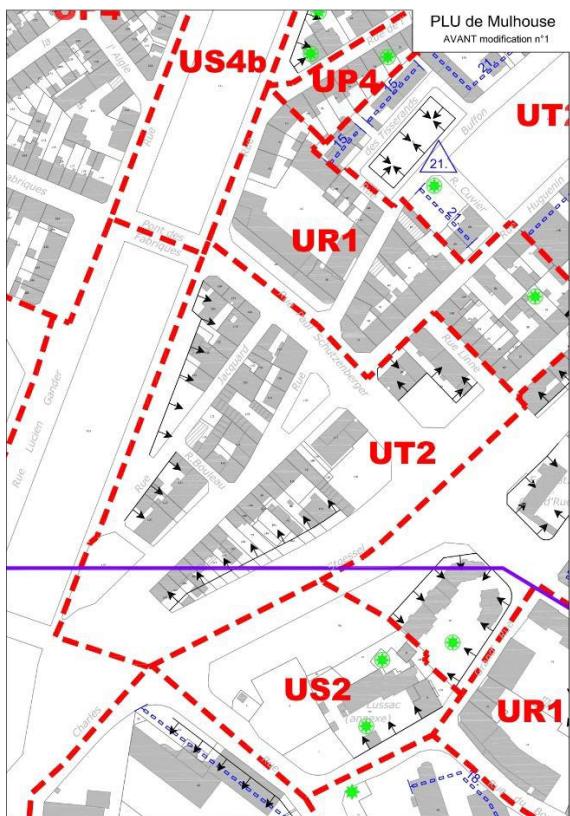
➤ 10 rue Anna Schoen : un ginkgo biloba, parcelle 78 (zone UN1b)



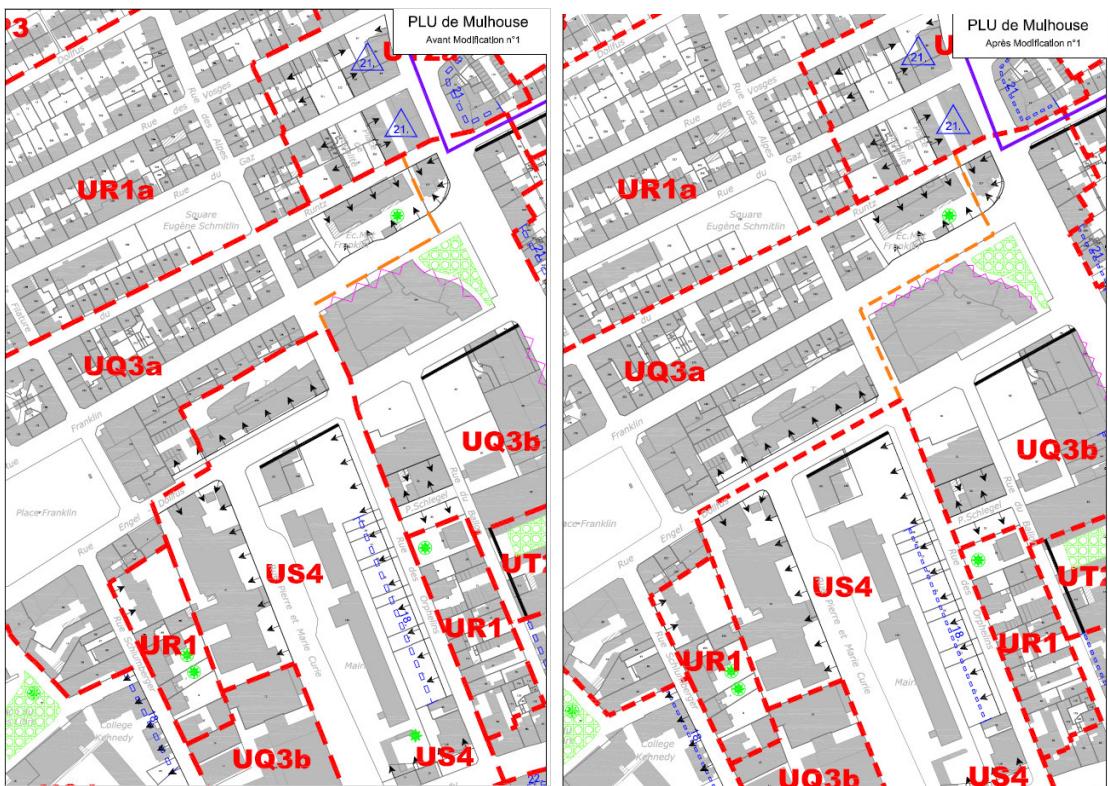
- Rue de la Comète et rue Lavoisier : suppression de la règle d'alignement actuelle et remplacement par une ligne d'implantation obligatoire avec retrait possible.



- Création d'une zone UT2c.

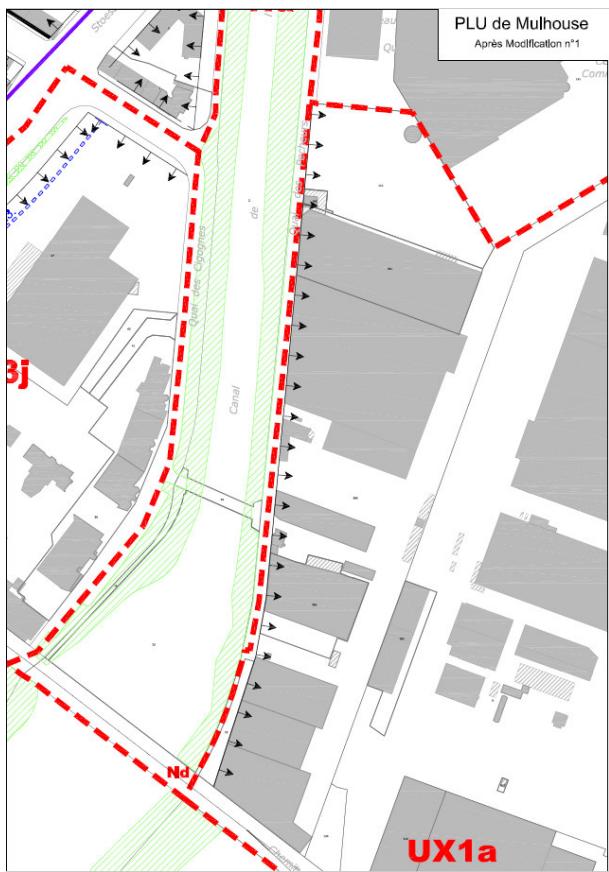


- 45 rue Engel Dollfus : intégration de l'unité foncière à la zone UQ3a

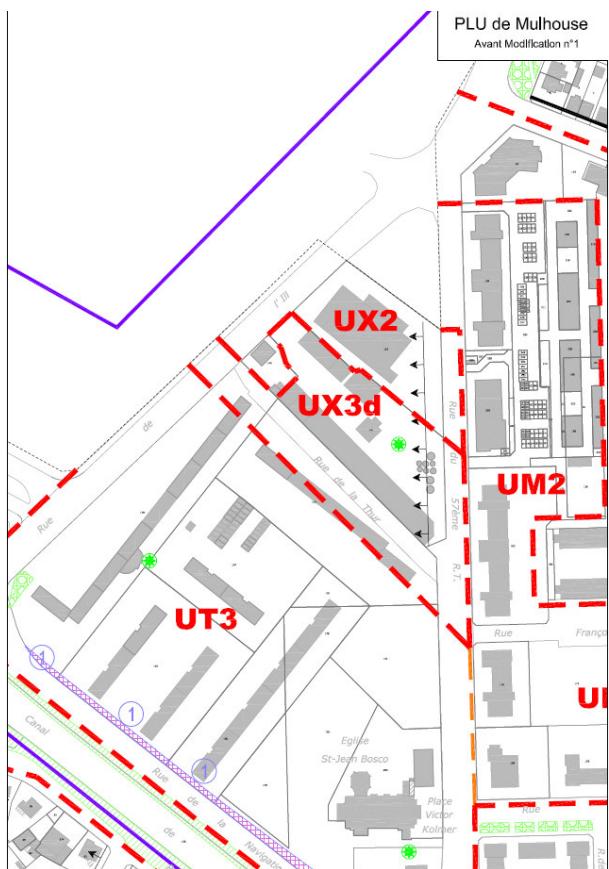


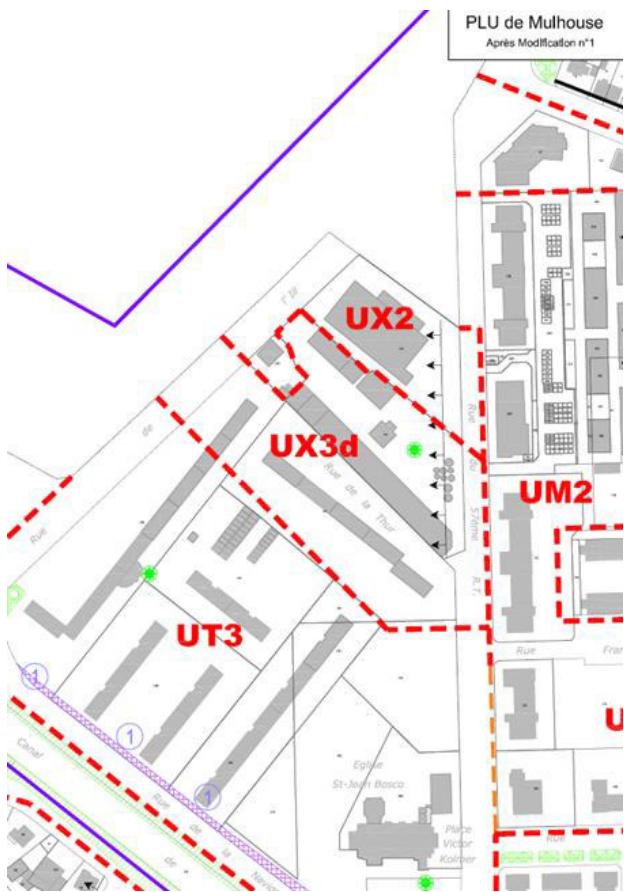
- Fonderie : repositionner l'alignement quai des pêcheurs





- 36 rue de l'III : extension de 4000 m<sup>2</sup> de la zone UX3d (Melfor)





**Documents graphiques annexés au PLU afin de se conformer aux dispositions des articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme :**

- Les plans du foncier soumis au droit de préemption urbain,
  - Les périmètres des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC).