



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 13 décembre 2021

79 élus présents (103 en exercice, 17 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

PLU DE LA VILLE DE MULHOUSE - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 -
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION (532/2.1.2/560C)

Le PLU de la Ville de Mulhouse a été approuvé par délibération en date du 25 septembre 2019 et modifié dans la cadre d'une procédure simplifiée par délibération du Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération le 31 mai 2021.

Par arrêté en date du 28 juin 2021, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé, en lien avec la ville de Mulhouse, une deuxième procédure de modification pour, notamment, traduire les conclusions des études urbaines menées depuis 2019 sur le secteur de la ZAC du quartier d'affaires du site de la gare, prendre en compte les projets actuels ainsi que le niveau d'ambition environnemental souhaité et ce afin de poursuivre le développement de ce secteur.

Il s'agit dans le cadre de cette procédure de modifier :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour permettre la mise en œuvre du nouveau plan de composition défini par l'Atelier Ruelle ;
- le règlement écrit de la zone UX5 afin notamment :
 - d'admettre, dans le secteur UX5a, le développement d'un immeuble de logements sur l'ensemble de ses niveaux à l'exception du rez-de-chaussée ;
 - d'augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone UX5 à la cote NGF 271 et ainsi permettre la construction d'un niveau supplémentaire ;
 - de compléter les dispositions relatives au stationnement des vélos pour tenir compte des spécificités de l'opération ;

- le règlement graphique pour :
 - ajuster le périmètre du secteur UX5a et permettre la construction d'un immeuble de 60 mètres au faitage pour créer une nouvelle émergence dans le paysage urbain ;
 - remplacer la règle d'implantation obligatoire des constructions figurant sur la planche 8 par une ligne d'implantation possible afin d'introduire plus de souplesse.

Par courrier en date du 30 juin 2021, le projet de modification simplifiée a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAE) et notifié par courriers des 21 juillet 2021 et 16 septembre 2021 aux personnes publiques associées (PPA).

Par décision du 23 août 2021, la MRAE a dispensé le projet de modification simplifiée de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le 20 septembre 2021, le Bureau a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU de Mulhouse.

Par courrier en date du 4 août 2021, la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable au projet, tandis que la Collectivité européenne d'Alsace précise n'avoir pas d'observations à formuler. La ville de Mulhouse, de son côté, confirme par courrier réceptionné le 5 octobre 2021 que les modifications projetées s'inscrivent pleinement dans les objectifs recherchés. Elle relève cependant à juste titre que l'intitulé de l'article 1.2.1 du règlement de la zone UX5 du PLU en vigueur, en l'occurrence « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières », est erroné et qu'il serait opportun de le rectifier dans le cadre de la présente procédure. Aussi et dans la mesure où cet article concerne effectivement les occupations et utilisations du sol interdites et non celles soumises à conditions particulières, le règlement est modifié pour lever toute ambiguïté et mettre en cohérence le titre de l'article concerné avec son contenu. Le nouveau titre de l'article 1.2.1 devient ainsi « Occupations et utilisations du sol interdites ».

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ainsi qu'un registre de consultation ont été mis à la disposition du public du 11 octobre au 12 novembre 2021 à la Mairie de Mulhouse, siège de la mise à disposition. Par ailleurs, l'intégralité des pièces du dossier ont été publiées sur les sites internet de Mulhouse Alsace Agglomération et de la ville de Mulhouse durant toute la période de mise à disposition afin qu'elles puissent être consultées à distance par les Mulhousiens et le cas échéant, que leurs observations puissent être formulées par voie électronique. Enfin, un avis de mise à disposition du dossier a été :

- affiché à la Mairie de Mulhouse et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération,
- publié dans la rubrique des annonces légales du journal L'Alsace le 28 septembre 2021 ainsi que sur les sites internet respectifs des deux collectivités.

Durant toute la période de mise à disposition du dossier, bien que consulté, aucune observation n'a été formulée par le public sur le projet. Aussi et eu égard à la nature des avis des Personnes Publiques Associées qui se sont prononcées

sur le dossier, il peut être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.

Le projet tel que présenté au Conseil d'Agglomération est donc désormais prêt à être approuvé.

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales
- VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 à L153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 et R153-21
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019
- VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Mulhouse approuvé le 25 septembre 2019 et modifié par délibération du Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération en date du 31 mai 2021 dans le cadre d'une procédure simplifiée
- VU la délibération en date du 18 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil d'Agglomération au Bureau
- VU l'arrêté n°34/2020 en date du 11 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Rémy NEUMANN, Vice-Président, dans le domaine de l'urbanisme prévisionnel
- VU l'arrêté n°11/2021 en date du 28 juin 2021 engageant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Mulhouse
- VU la délibération du Bureau en date du 20 septembre 2021 approuvant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Mulhouse
- VU les avis des PPA réceptionnés
- VU la décision de la MRAE Grand Est en date du 23 août 2021 dispensant d'évaluation environnementale le projet de modification simplifiée du PLU de Mulhouse
- VU le dossier mis à disposition du public du 11 octobre au 12 novembre 2021 inclus
- VU le bilan de la mise à disposition du public présenté par Monsieur Rémy Neumann, Vice-Président en charge de l'urbanisme,

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- prend acte du bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Mulhouse ;
- approuve la modification apportée au projet de modification simplifiée pour tenir compte de l'observation formulée par la Ville de Mulhouse ;
- approuve le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- autorise le Président de Mulhouse Alsace Agglomération ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- indique que conformément aux dispositions de l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Mulhouse et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération sera :
 - o notifiée au Préfet,
 - o affichée pendant un mois à la Mairie de Mulhouse et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - o sera publiée au recueil des actes administratifs de Mulhouse Alsace Agglomération.

PJ : Projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Mulhouse

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

CERTIFIE CONFORME
Le Président



Fabian JORDAN



**PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE MULHOUSE**

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



A blue ink signature is written over a circular official stamp of the Mulhouse Alsace Agglomération. The stamp features a central emblem and the text 'Mulhouse Alsace Agglomération' and '536'.

Rémy NEUMANN



**PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE MULHOUSE**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2

1. NOTICE DE PRESENTATION

valant rapport de présentation complémentaire

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



A blue ink signature is written over a circular official stamp of the Mulhouse Alsace Agglomération. The stamp features a central emblem and the text 'Mulhouse Alsace Agglomération' and '536'.

Rémy NEUMANN

SOMMAIRE

I-	HISTORIQUE DU P.L.U.....	3
II-	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
	2.1 Choix de le procédure.....	4
	2.2 Engagement de la procédure	4
	2.3 Mise à disposition du public.....	4
	2.4 Approbation du projet de modification simplifiée.....	5
III-	CONTEXTE DE LA MODIFICATION	6
	3.1 Poursuivre le développement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du quartier d'affaires du site de la gare TGV.....	6
IV-	EXPOSE DES MOTIFS	7
	4.1 Modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à l'ouest du pont d'Altkirch pour offrir un cadre de travail et de vie agréable	8
	4.2 Modifier la règle générale de hauteur autorisée sur le quartier d'affaires du site de la gare TGV (ZONE UX5).....	10
	4.3 Ajuster le périmètre du secteur UX5a susceptible d'accueillir du logement et la règle afférente relative à l'occupation du sol	10
	4.4 Permettre le développement en zone UX5a d'un immeuble de hauteur pour créer une émergence dans le paysage urbain	11
	4.5 Préciser les dispositions en vigueur en matière de stationnement vélo	13
	4.6 Rectifier une erreur matérielle.....	14
V-	LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.....	15
	5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	15
	5.2 Le règlement (pièces écrites).....	17
	5.3 Le règlement (documents graphiques).....	18

I- HISTORIQUE DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Mulhouse a été approuvé par délibération de son Conseil Municipal en date du 21 janvier 2008 et révisé le 25 septembre 2019.

Par arrêté du 19 décembre 2019, la Ville de Mulhouse a procédé à une première mise à jour du document d'urbanisme.

Le 20 mai 2019, le Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) a approuvé le transfert volontaire de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à M2A, ceci au 1^{er} janvier 2020. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2020, m2A conduit les procédures d'évolution des PLU communaux en vigueur.

Par délibération en date du 31 mai 2021, le Conseil d'agglomération a approuvé la première modification simplifiée du PLU de Mulhouse.

Afin de poursuivre le développement du secteur de la ZAC du quartier d'affaires du site de la gare TGV, il est apparu nécessaire de procéder à des modifications des pièces du PLU de Mulhouse afin qu'ils intègrent les conclusions des études urbaines menées depuis 2019 sur ce secteur, prennent en compte les projets actuels et le niveau d'ambition environnemental souhaité par la Ville de Mulhouse.

C'est pourquoi, par arrêté en date du 28 juin 2021, Mulhouse Alsace Agglomération a décidé d'engager une seconde modification simplifiée du PLU de Mulhouse.

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

II- LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 CHOIX DE LA PROCEDURE

Les évolutions projetées du plan local d'urbanisme de Mulhouse n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elles n'entrent donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision défini à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, et relèvent de la procédure de modification, qui, conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Les modifications projetées n'ont, par ailleurs, pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Mulhouse peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à 153-49 du code de l'urbanisme.

2.2 ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme a été engagée, par arrêté en date du 28 juin 2021, à l'initiative du président de m2A qui établit le projet de modification,

Ce dernier est notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, à Madame le Maire de la Ville de Mulhouse avant la mise à disposition du public conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme et à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) afin qu'elle se prononce sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée)

2.3 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant l'avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans les conditions lui permettant de formuler des observations.

Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU seront définies par délibération du Bureau.

2.4 APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A l'issue de cette mise à disposition, le Président présente le bilan des observations devant le Conseil d'Agglomération qui en délibère et approuve par délibération motivée le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées (article 153-47 du code de l'urbanisme).

La délibération approuvant la modification est ensuite transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

3.1 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU QUARTIER D'AFFAIRES DU SITE DE LA GARE TGV

Le site de la gare TGV de Mulhouse fait l'objet d'une opération d'urbanisme d'envergure conduite sous forme de zone d'aménagement concertée (ZAC) depuis 2008. Cette opération correspond à la zone UX5 du PLU et vise à développer une offre foncière de qualité représentant 57 000 m² de surface de plancher et 2500 emplois, à destination principalement d'entreprises tertiaires et de services, et par extension, à affirmer le quartier gare comme un quartier d'affaires.

Quatre objectifs principaux guident son développement :

- créer une offre pour l'accueil d'activités tertiaires, dans un contexte d'accessibilité profondément transformé par l'arrivée du TGV (TGV Est en 2007 et Rhin Rhône en 2011) et par la réorganisation des transports urbains (tramway, tram train, voie sud) ;
- constituer un levier pour l'affirmation d'un véritable quartier d'affaires autour de la gare, s'inscrivant dans la politique d'extension et de renforcement du centre-ville de Mulhouse ;
- réaliser un espace vitrine de Mulhouse et de son agglomération, caractérisé par une exigence de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, dans le respect des principes du développement durable ;
- mettre en œuvre un programme de qualité par la réalisation d'espaces publics attractifs et sécurisants permettant de s'articuler au quartier environnant et de composer un nouveau tissu urbain aux caractéristiques de centre-ville.

Les lignes directrices du parti d'aménagement sont assez simples et consistent principalement à étendre le parvis de part et d'autre de la gare tout en s'appuyant sur le canal qui constitue un élément structurant de l'espace et à favoriser un développement progressif d'est en ouest.

Aujourd'hui, l'aménagement des secteurs nord-est de la gare est réalisé pour une large part et la totalité des lots proposés sont réalisés ou réservés représentant ainsi 34 000 m² de bureaux et d'hébergement hôtelier soit près de 60% de la surface totale des droits à construire de l'opération,



ainsi qu'un parking de 430 places.

Avec la livraison prochaine d'un immeuble de 6000 m², le taux de réalisation sur la ZAC s'élèvera à plus de 42%, soit près de 25 000 m² de surface de plancher.

Aussi, le développement du secteur sud-ouest de la gare devient maintenant une

réalité tangible et ouvre de nouvelles perspectives avec :

- une volonté de proposer une ambiance différente, plus paysagère, moins minérale qu'à l'est, pour profiter pleinement de la connexion directe au canal, en réservant la quasi-totalité de l'îlot à l'ouest du giratoire aux modes actifs et en laissant les voitures aux franges avec notamment une offre de stationnement en ouvrage à proximité, au niveau du pont d'Altkirch ;
- une ambition environnementale poussée à l'excellence en cherchant à favoriser le développement de bâtiments présentant un bilan énergétique positif allant jusqu'à la certification BEPOS (Bâtiment à Energie POSitive) ;
- une ouverture de la programmation vers une offre de logements orientée vers le canal en limite ouest de l'opération, pour bénéficier d'un cadre de vie attractif et faire le lien avec le tissu existant tout en étant un bâtiment signal.

IV- EXPOSE DES MOTIFS

Si la révision globale du document d'urbanisme en 2019 avait déjà introduit certaines inflexions du parti d'aménagement initial avec une composition urbaine adossée directement au canal, un confortement du patrimoine végétal actuel et une ouverture aux logements, il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer le PLU pour prendre en compte les conclusions des réflexions urbaines qui ont été conduites depuis, les projets actuels et pour répondre au double objectif de la Ville de Mulhouse d'aller vers une ville plus nature, plus apaisée et durable, de développer un bâtiment signal pour marquer l'entrée ouest du site, créer une nouvelle émergence dans le paysage urbain et proposer une offre locative de qualité.

Aujourd'hui, deux projets de construction sont à l'étude sur les plots situés à l'extrémité ouest de la ZAC (secteur 4 – secteur situé entre le pont d'Altkirch et le tissu bâti existant entre voie ferrée et canal).

L'un pour la construction d'un immeuble de bureaux R+4/R+7 de près de 2900 m² de surface de plancher (SP). Le projet se focalise sur des objectifs environnementaux d'usage qui se traduisent par la présence d'une terrasse accessible aux usagers agrémentée d'un mur végétal, par l'importance des surfaces vitrées et une profondeur de plateaux réduite permettant de limiter le recours à l'éclairage artificiel, ou encore par l'utilisation de matériaux biosourcés pour les isolants et le second œuvre.

Le second pour la construction d'un immeuble de hauteur (R+17) pour développer environ 4000 m² de SP en location correspondant à environ 60 logements et à titre accessoire d'espaces d'activités réversibles, avec comme pour l'autre projet, un espace commun de convivialité dit « cœur social » à son sommet ou presque. Cet immeuble constituerait un bâtiment signal en entrée ouest de l'opération, nouveau marqueur dans le paysage urbain et porteur d'une réelle exemplarité environnementale avec un bilan énergétique positif et une limitation de l'empreinte carbone (objectif niveau carbone 1).

Aussi, pour poursuivre le développement de la ZAC Gare sur ce secteur et répondre au niveau d'ambition souhaité, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les règlements écrits et graphiques sont à modifier comme développé ci-après.

4.1 MODIFIER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) A L'OUEST DU PONT D'ALTKIRCH POUR OFFRIR UN CADRE DE TRAVAIL ET DE VIE AGREABLE

Les principes directeurs des OAP existantes sur ce secteur de la ZAC visent à :

- préserver les aménagements paysagers existants le long du canal mais aussi à repositionner la voie routière principale au plus près des voies ferrées pour favoriser un urbanisme en lien direct avec le canal,
- indiquer une ligne d'implantation des bâtiments en continuité de celle des bâtiments existants sur les secteurs limitrophes,
- prévoir une voie de desserte interne à sens unique en sus de la voie principale du secteur,
- définir un secteur pouvant recevoir des logements tout en encadrant cette possibilité.

Ces grands principes tendaient à développer un urbanisme classique de rue, avec un îlot traversé par les véhicules et des façades principales plutôt vouées à être tournées sur cette voie de desserte interne.

Aujourd'hui, m2A et la Ville ont une volonté de développer un plan guide plus ambitieux et innovant, en phase avec les enjeux du XXI^{ème} siècle, une composition tournée vers le canal d'une part et vers la voirie principale (dite voie sud) et le domaine ferroviaire d'autre part, le train constituant aussi une entrée de ville. Ce plan guide tend à développer un « îlot travaillé / habité et récréatif » largement réservé aux modes de déplacement actifs pour trouver un juste équilibre entre la proximité de la gare, la visibilité depuis le train et les axes principaux, et un cadre de travail et de vie agréable. Il est aussi souhaité d'une part développer une silhouette d'ensemble plus découpée, en faisant varier les hauteurs et en constituant une émergence principale en entrée d'opération, avec des formes diverses, et d'autre part, permettre plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments tout en maintenant des porosités visuelles entre le canal et la colline du Rebberg.



Ces nouveaux principes de composition offrent :

- des vues et des porosités sur la ville comme sur le canal et la colline du Rebberg
- un petit quartier quasiment sans voiture et très paysager
- une accessibilité aisée depuis la gare, la voie sud et la véloroute / piste cyclable
- une adresse remarquable et visible.

Cela se traduit par le plan guide suivant pour le secteur 4 de la ZAC, un plan guide défini par l'Atelier RUEELLE, nouvel urbaniste-conseil de la ZAC mais aussi du centre-élargi de la Ville de Mulhouse.



Il en ressort les évolutions suivantes au niveau des OAP :

- la ligne d'implantation obligatoire est supprimée et est remplacée par une ligne d'implantation possible des bâtiments pour permettre plus de souplesse. Ainsi, les bâtiments peuvent venir jusqu'en limite mais ne peuvent pas aller au-delà. Cette ligne est aussi positionnée de manière à ouvrir les vues sur le canal au nord-ouest et la colline du Rebberg au sud-est ;
- la création de cônes de vue pour mettre en scène la colline du Rebberg, l'eau et le canal et maintenir des échappées visuelles, des espaces d'une largeur moyenne de 17 m, très paysagés dans la prolongation du « jardin » côté canal qui se développe sur une largeur moyenne de 20 m et une longueur de près de 200 m ;
- une réservation de la quasi-totalité de l'îlot aux modes de déplacements actifs (piétons, cyclistes) avec la constitution d'espaces de déambulation spécifiques directement connectés sur l'espace paysager du canal et sa voie verte ;
- une très forte limitation de l'espace de circulation des véhicules à l'intérieur de l'îlot au niveau du secteur sud-ouest et donc la suppression de la voie de desserte interne ;
- un ajustement du positionnement du giratoire et pour partie de la voirie principale (dite « voie sud ») afin de permettre la réalisation d'un aménagement paysager continu le long du domaine ferroviaire mais aussi d'allonger l'îlot parking en ouvrage pour permettre des cheminements plus confortables et pour développer des aménagements paysagers sur son pourtour sud-est / sud-ouest ;
- une redéfinition du secteur où la construction de logements est possible, en le concentrant en entrée nord-ouest d'opération et en permettant un développement sur l'ensemble du plot à l'exception du rez-de-chaussée destiné à recevoir des activités, pour rester sur le même niveau d'offre au global ;

- la création dans ce secteur d'une nouvelle émergence (bâtiment) dans le paysage urbain pour marquer l'entrée de l'opération et devenir le symbole de l'exemplarité énergétique et de la reconstruction de la ville sur elle-même sans artificialisation supplémentaire ;
- un ajustement de la distance minimale entre les bâtiments qui passent à 6 m au lieu de 7 m, pour permettre dans le secteur central la construction d'un ensemble immobilier complexe avec des constructions de dimension variée.

Certains principes directeurs sont à modifier ou supprimer. Il convient donc de modifier le plan relatif aux OAP du secteur de la gare de Mulhouse pour traduire le nouveau parti d'aménagement.

4.2 MODIFIER LA REGLE GENERALE DE HAUTEUR AUTORISEE SUR LE QUARTIER D'AFFAIRES DU SITE DE LA GARE TGV (ZONE UX5)

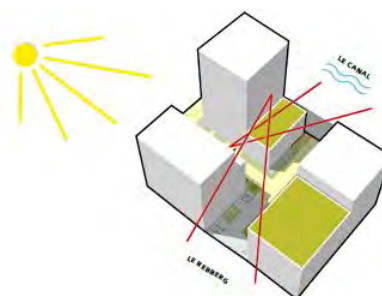
La hauteur maximale autorisée en zone UX5, sauf disposition graphique, s'élève à la cote NGF 267,50 qui correspond peu ou prou à la hauteur du hall principal du bâtiment gare.

Sur les secteurs au nord-est de la gare où tous les bâtiments sont réalisés, en cours ou projetés, la silhouette est globalement homogène par secteur :

- au nord-est du pont de Riedisheim (Wärtsila / Andrinople), une hauteur R+6 (environ 24 m) pour 4 des 5 plots existants ou à venir,
- au nord-ouest du même pont, une hauteur R+4 (environ 20 m) comptée à partir du parvis à l'exception de l'hôtel IBIS culminant pour partie à 31 m côté parvis Adrien Zeller.

Sur le secteur sud-ouest de la gare, la même homogénéité était prévue, avec un gabarit de référence arrêté R+6.

Le plan guide vise aujourd'hui à développer une silhouette d'ensemble plus découpée afin de donner du rythme et diversifier les plans de vues.



Afin de conserver globalement côté sud-ouest du bâtiment de la gare le même niveau de surface de plancher, tout en laissant une large place au végétal et aux modes actifs, la hauteur maximale autorisée doit être augmentée à la cote NGF de 271 pour permettre de développer un niveau supplémentaire, soit un gabarit R+7. Le niveau moyen du sol est situé actuellement à la cote NGF moyenne approchant 241 m. La cote NGF de l'hôtel IBIS, actuel point haut du quartier d'affaires, s'élève à la cote NGF avoisinant 274 m.

Aussi, il convient de modifier le règlement écrit de la zone UX5 en portant la hauteur maximale autorisée à la cote NGF de 271.

4.3 AJUSTER LE PERIMETRE DU SECTEUR UX5a SUSCEPTIBLE D'ACCUEILLIR DU LOGEMENT ET LA REGLE AFFERENTE RELATIVE A L'OCCUPATION DU SOL

Le secteur susceptible d'accueillir du logement pour favoriser la mixité des fonctions et défini au PLU en vigueur, est localisé sur une bande côté canal qui devait accueillir 3 bâtiments. Toutefois, cette possibilité d'implantation est sous réserve que chaque construction accueille sur a minima 2/3 de la

surface de plancher des activités. Cette répartition rend le montage des opérations plus complexes, et ce d'autant plus si les locaux d'activités sont susceptibles d'accueillir du public.

Aussi, mais également pour être en cohérence avec le plan de composition qui prévoit en partie à cet endroit un large espace libre pour assurer des échappées visuelles sur le canal et la colline du Rebbert, le périmètre évolue et est maintenant concentré en extrémité nord-ouest de la ZAC, toujours côté canal, pour faire le lien avec le secteur contigu mais aussi pour marquer la porte d'entrée de la ZAC.

La règle des 2/3 d'activités est supprimée et ce secteur pourra être entièrement dédié au logement à l'exception du RDC qui devra rester actif en accueillant des activités.

Ainsi, la possibilité de développer du logement sur le quartier d'affaires pourra présenter au global une surface équivalente à celle aujourd'hui prévue.

Aussi, il convient de réduire le périmètre UX5a et de modifier la règle relative aux occupations soumises à conditions particulières pour ce même secteur.

4.4 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT EN ZONE UX5a D'UN IMMEUBLE DE HAUTEUR POUR CREER UNE EMERGENCE DANS LE PAYSAGE URBAIN

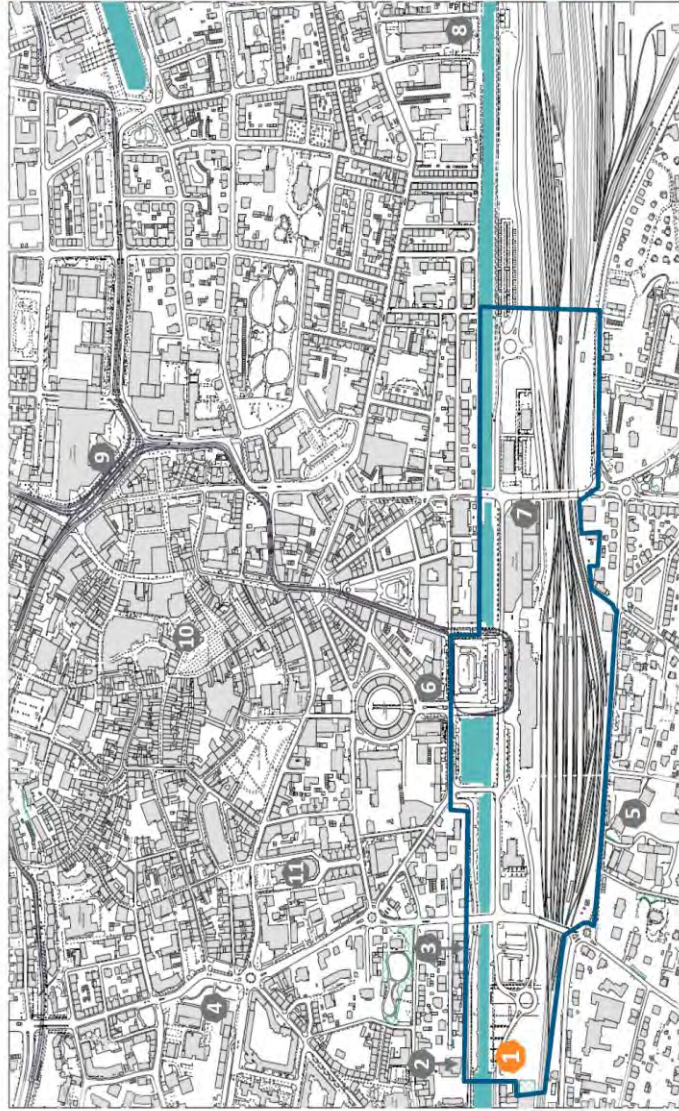
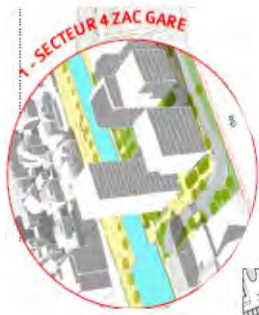
Le PLU actuel ne prévoit sur ce secteur aucune émergence a contrario du secteur nord-est de la gare qui présente sur un périmètre donné une hauteur possible de 31m à compter du parvis, dont la cote NGF moyenne à cet endroit s'élève à 244,50. L'hôtel IBIS qui a été réalisé, culmine à la cote de près de 274.

A contrario, le PLU actuel ne prévoit aucune émergence singulière côté sud-ouest. Avec l'approfondissement des études et la volonté de développer un urbanisme différent des autres secteurs, plus paysagé et soutenable, l'intérêt de développer un immeuble de logements locatifs de qualité de hauteur en entrée d'opération a été mis en évidence pour que ce bâtiment soit un nouveau repère dans la Ville et un symbole en matière d'exemplarité énergétique et environnementale.

D'un point de vue écologique, l'intérêt principal est la réduction de l'emprise au sol des constructions et donc de l'imperméabilisation des sols au profit d'espaces paysagers et arborés et de sols plus généreux tout en maintenant la possibilité de réaliser des programmes ambitieux et diversifiés propres à consolider la centralité urbaine de Mulhouse et son rayonnement. Cela s'inscrit également dans une logique de moindre étalement urbain et de valorisation des sites longeant le large faisceau ferroviaire et le canal.

D'un point de vue urbain, l'intérêt consiste à offrir une plus grande diversité d'architecture avec de nouveaux éléments « repères » habitant le ciel de Mulhouse, dans le dialogue avec des bâtiments déjà existants.

Un projet dans un site intégrant déjà des émergences



D'un point de la qualité des logements, l'intérêt d'un tel immeuble est qu'il permet d'offrir aux futurs occupants des vues dégagées sur le grand paysage et de mettre en valeur la géographie singulière des rives du canal et des sites proches des emprises ferrées donnant aussi sur les collines du Reberg.

Cette nouvelle construction doit aussi témoigner d'une réelle ambition architecturale et environnementale ainsi que des coûts de gestion maîtrisés. La hauteur maximale est fixée à 60m au faîtage. Cela représente un immeuble R+17 hors coiffe ou autre élément architectural, ce qui reste donc en-deçà de la tour Wilson à proximité qui présente un gabarit R+21.

Aussi, il convient de créer un périmètre spécifique et limité au secteur UX5a permettant une hauteur maximale au faîtage de 60m.

4.5 PRECISER LES DISPOSITIONS EN VIGUEUR EN MATIERE DE STATIONNEMENT VELO

La nature et l'offre de stationnement vélo sont régies par les dispositions communes applicables à toutes les zones situées sur le ban communal de Mulhouse. Les grands principes sont les suivants :

- pour les modalités qualitatives, le développement d'une offre sur l'unité foncière de l'opération, sécurisée et facilement accessible depuis le domaine public,
- pour les modalités de calcul des places de stationnement, l'application générale d'un pourcentage de surface de plancher selon les destinations des bâtiments : 2% pour les bureaux et 3% pour les habitations.

Ces dispositions méritent d'être complétées pour prendre en compte les spécificités propres à cette opération, en l'espèce :

- une densité assez forte avec des bâtiments en moyenne de plus 3000 m² et de gabarit R+6 / R+7
- des unités foncières limitées en général au tour d'échelle des bâtiments ou aux seuls abords immédiats pour laisser une large place aux espaces publics et privilégier un urbanisme à l'échelle de l'îlot sans barrières physiques, avec une certaine unicité dans les matérialités des revêtement de sols.

Ce faisant, les possibilités d'implantation des stationnements vélos sont limitées et peuvent conduire à une dégradation de l'offre vélo avec un positionnement en sous-sol ce qui est dans la mesure du possible à éviter car il est constaté dans ce cas un taux d'usage beaucoup plus faible, plus particulièrement lorsqu'il s'agit d'immeuble de bureaux, ce qui est l'activité dominante sur le secteur de la ZAC Gare.

Par ailleurs, les modalités qualitatives de l'offre sont précisées selon la destination des constructions.

Aussi et tout en conservant le même niveau d'offre, des dispositions spécifiques à la zone UX5 et venant en complément des dispositions communes, sont introduites :

- les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2m80 peuvent être équipés d'un double rack (développé sur 2 niveaux). Dans ce cas, la surface de plancher nécessaire pourra être réduite d'un tiers ;
- les surfaces dédiées aux vélos doivent être réalisées au moins pour moitié dans des locaux clos et couverts à l'exception des locaux à destination d'habitation où le taux est porté à 100%.

Aussi, l'article 2.4.2. « Stationnement des vélos » est complété.

4.6 RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE

L'intitulé de l'article 1.2.1 du règlement de la zone UX5 du PLU en vigueur, en l'occurrence « *occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* », est erroné dans la mesure où cet article concerne les occupations et utilisations du sol interdites et non celles soumises à conditions particulières.

➤ **Aussi, l'intitulé de l'article 1.2.1 est modifié pour lever toute ambiguïté et mettre en cohérence le titre de l'article concerné avec son contenu.**

5.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

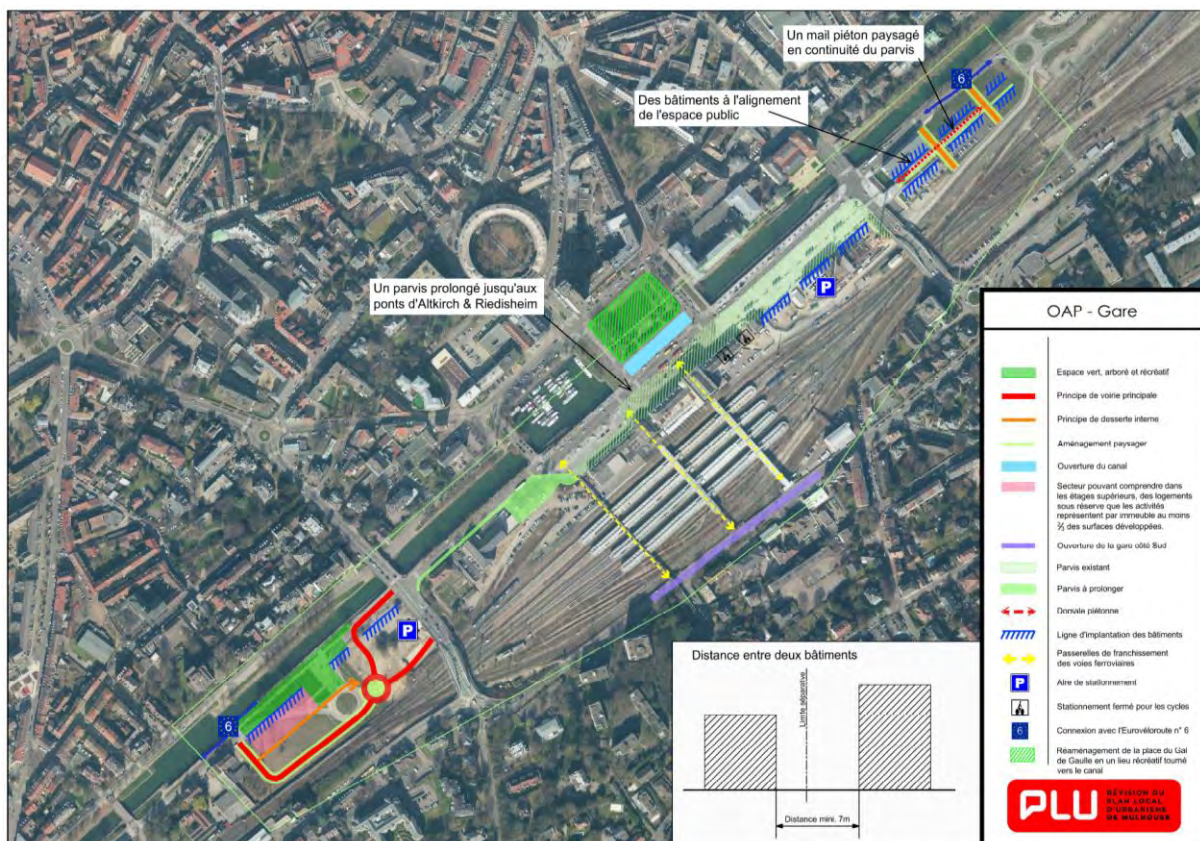
1/ MODIFIER LES OAP PORTANT SUR LE SECTEUR GARE

Les OAP sont modifiées pour permettre le développement du nouveau plan de composition défini par l'Atelier RUELLE, une composition plus paysagère, laissant une large place aux modes actifs et qui offre comme indiqué précédemment :

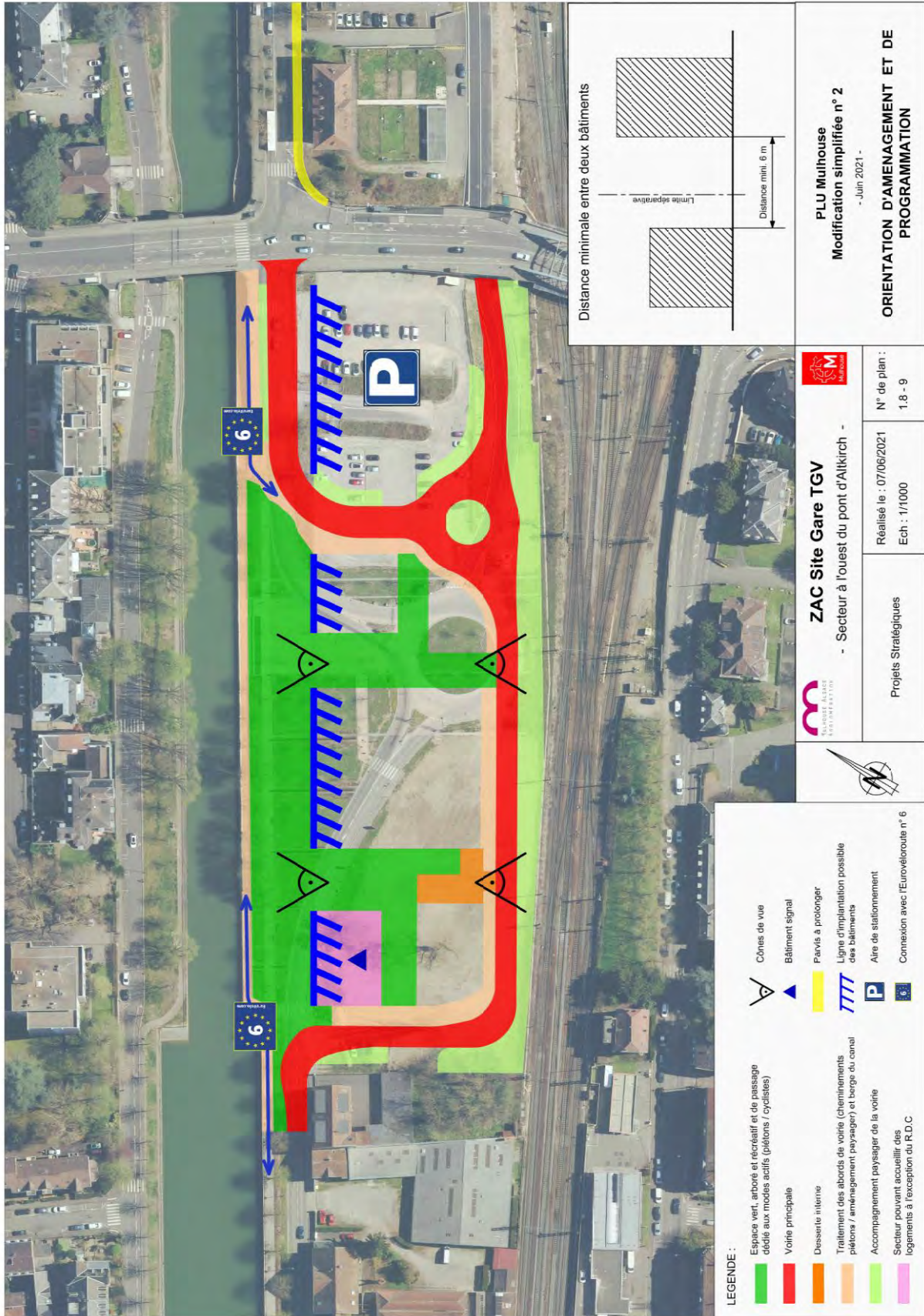
- des vues et des porosités sur la ville comme sur le canal et la colline du Rebberg
- un petit quartier quasiment sans voiture et très paysager
- une accessibilité aisée depuis la gare, la voie sud et la véloroute / piste cyclable
- une adresse remarquable et visible.

☞ Les OAP Gare sont à modifier.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



LEGENDE :

Espace vert, arboré et récréatif et de passage dédié aux modes actifs (piétons / cyclistes)	Voie principale	Cônes de vue	Bâtiment signal
Desserte interne	Traitement des abords de voirie (cheminements piétons / aménagement paysager) et berge du canal	Pavés à prolonger	Ligne d'implantation possible des bâtiments
Accompagnement paysager de la voirie	Aire de stationnement	Secteur pouvant accueillir des logements à l'exception du R.D.C	Connexion avec l'Eurovéloroute n° 6

<p>PLU Mulhouse Modification simplifiée n° 2 - Juin 2021 -</p> <p>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>
--

<p>ZAC Site Gare TGV - Secteur à l'ouest du pont d'Altkirch -</p> <p>Projets Stratégiques</p>	<p>Réalisé le : 07/06/2021 Ech : 1/1000</p>	<p>N° de plan : 1.8 - 9</p>
--	--	--

5.2 LE REGLEMENT (PIECES ECRITES)

1/ ADAPTER LA REGLE DE HAUTEUR GENERALE EN ZONE UX5 ET PRECISER LA HAUTEUR MAXIMALE DU PLANCHER DU DERNIER NIVEAU EN ZONE UX5A

L'article « **2.1.3 - Hauteurs** » de la zone UX5 est adapté pour permettre de développer un niveau supplémentaire. La cote NGF est portée à 271. Par ailleurs, la hauteur du plancher du dernier niveau en zone UX5a est précisé pour rester en-dessous de la réglementation IGH en cas d'immeuble de logement. Cet article est modifié comme suit :

« *En zone UX5, sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la cote NGF ~~267,50~~ 271.*

Secteurs concernés par une règle de hauteur graphique : pour les bâtiments dont les façades sont implantées à l'alignement de la voie SNCF, la différence d'altitude entre l'avenue du Général Leclerc et le niveau des quais SNCF s'ajoute à la hauteur plafond autorisée. »

2/ CORRIGER LA REGLE RELATIVE AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'article « **1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** » de la zone UX5a est modifié pour permettre le développement d'un immeuble de logement sur la totalité du secteur à l'exception du rez-de-chaussée. Cet article est modifié comme suit :

- « *Les constructions destinées au commerce sont autorisées, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher*
- *Constructions destinées à l'habitation,*

A l'exception du secteur UX5a

- *dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) ;*
- *Qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité, sauf raison de sécurité ;*
- *Qu'elles soient limitées à 100 m² de surface de plancher par bâtiment.*

En secteur UX5a :

- ~~*Sous réserve que la surface affectée au logement soit limitée à un tiers maximum de la surface de plancher de la construction ;*~~
- *Que les logements soient localisés dans les étages supérieurs.*

3/ COMPLETER EN ZONE UX5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VELOS

L'article « **2.4.2 – Stationnement des vélos** » de la zone UX5 est complété comme suit pour préciser les dispositions communes et tenir compte des spécificités de l'opération :

« *Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones » et aux compléments ci-dessous.*

2.4.2.1 Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2m80 peuvent être équipés d'un double rack (développé sur 2 niveaux).

Les surfaces dédiées aux vélos doivent être réalisées au moins pour moitié dans des locaux clos et couverts à l'exception des locaux à destination d'habitation où le taux est porté à 100%.

2.4.2.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Pour les parties équipées d'un double rack, la surface de plancher minimale requise telle que définie dans les dispositions générales, sera réduite d'un tiers. »

4/ RECTIFIER L'ERREUR MATERIELLE

L'intitulé de l'article « **1.2.1** » de la zone UX5 est modifié comme suit :

1.1.1 Occupations et utilisations du sol ~~soumises à conditions particulières interdites~~

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- *Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.*
- *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".*
- *Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, 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".*
- *Les commerces de gros.*
- *Les entrepôts.*
- *Les activités industrielles.*
- *Les cinémas.*
- *Les centres de congrès et d'exposition.*
- *Les équipements sportifs.*
- *Les salles d'art et de spectacles.*
- *Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».*
- *L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.*
- *Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.*
- *Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
- *Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.*

5.3 LE REGLEMENT (DOCUMENTS GRAPHIQUES)

1/ AJUSTER LE PERIMETRE DU SECTEUR UX5a

Le périmètre du secteur UX5a susceptible d'accueillir du logement est réduit et concentré en entrée d'opération. A contrario, ce secteur pourra être dédié en totalité à du logement à l'exception du rez-de-chaussée.

2/ CREER UN PERIMETRE SUR CE MEME SECTEUR POUR PERMETTRE DE DEVELOPPEMENT D'UN IMMEUBLE DE HAUTEUR EN ENTREE D'OPERATION

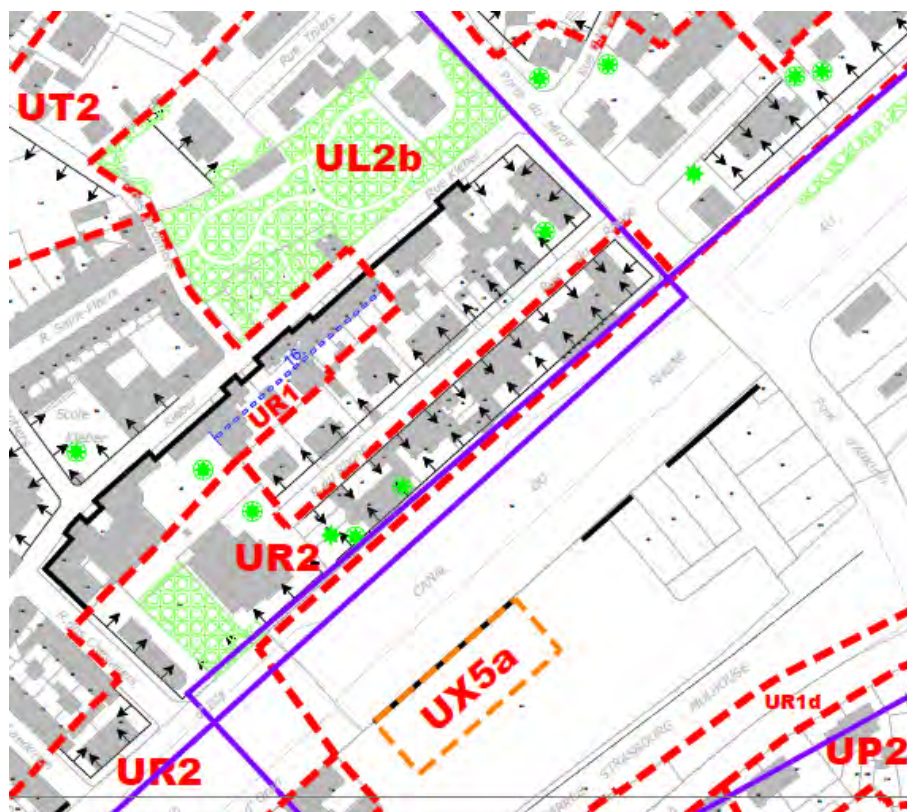
Une règle graphique de hauteur est introduite sur un périmètre déterminé (zone UX5a) pour pouvoir accueillir un immeuble de hauteur en entrée d'opération. La hauteur maximale au faîtage est arrêtée à 60 m.

3/ SUPPRIMER LA REGLE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE AU PROFIT D'UNE LIGNE D'IMPLANTATION POSSIBLE DES BATIMENTS POUR INTRODUIRE PLUS DE SOUPLESSE

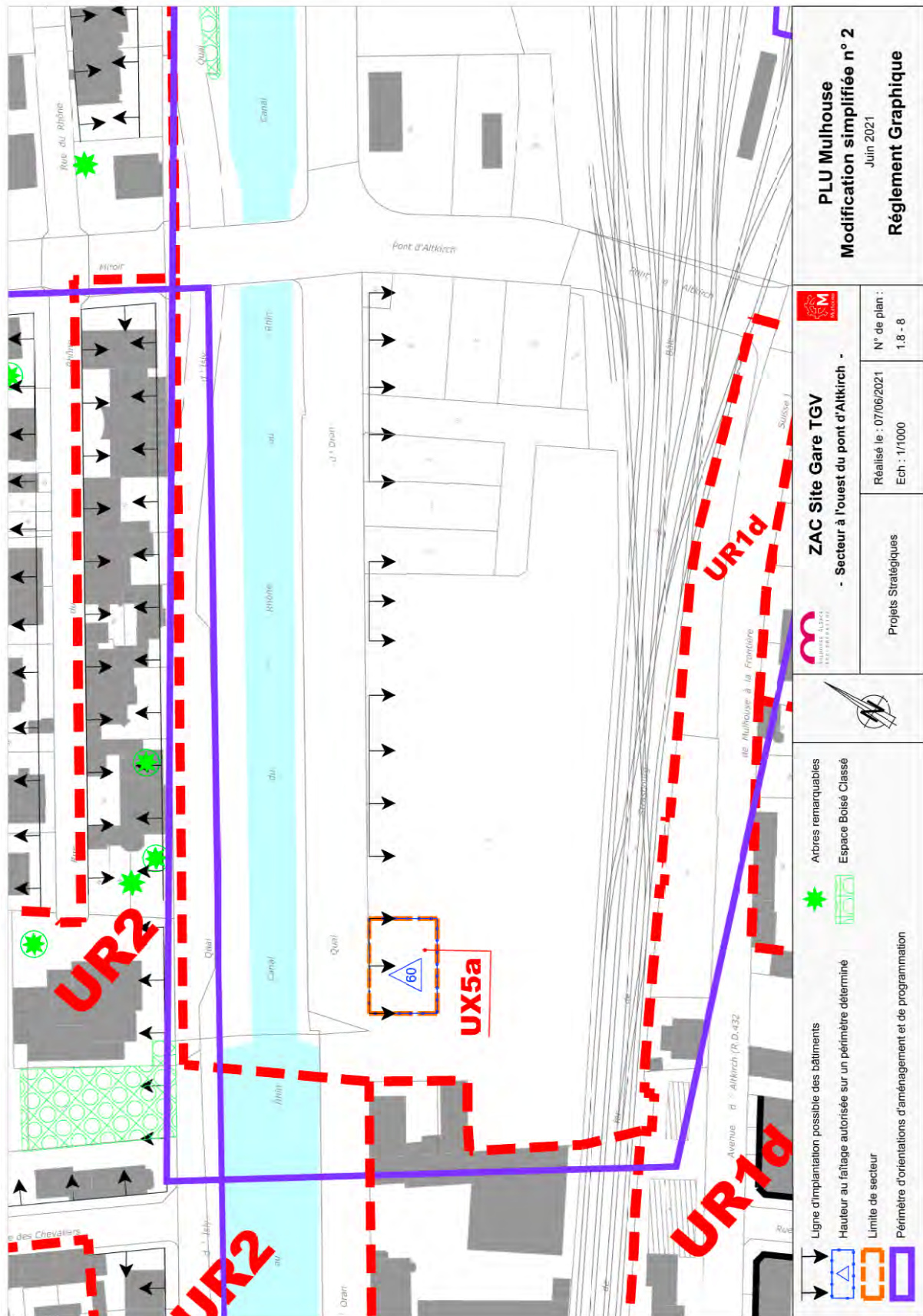
La ligne d'implantation obligatoire des constructions est supprimée. Une ligne d'implantation possible des bâtiments est créée pour laisser plus de souplesse et le cas échéant multiplier les plans de vue.

☛ La planche 8 est modifiée.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié





**PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE MULHOUSE**

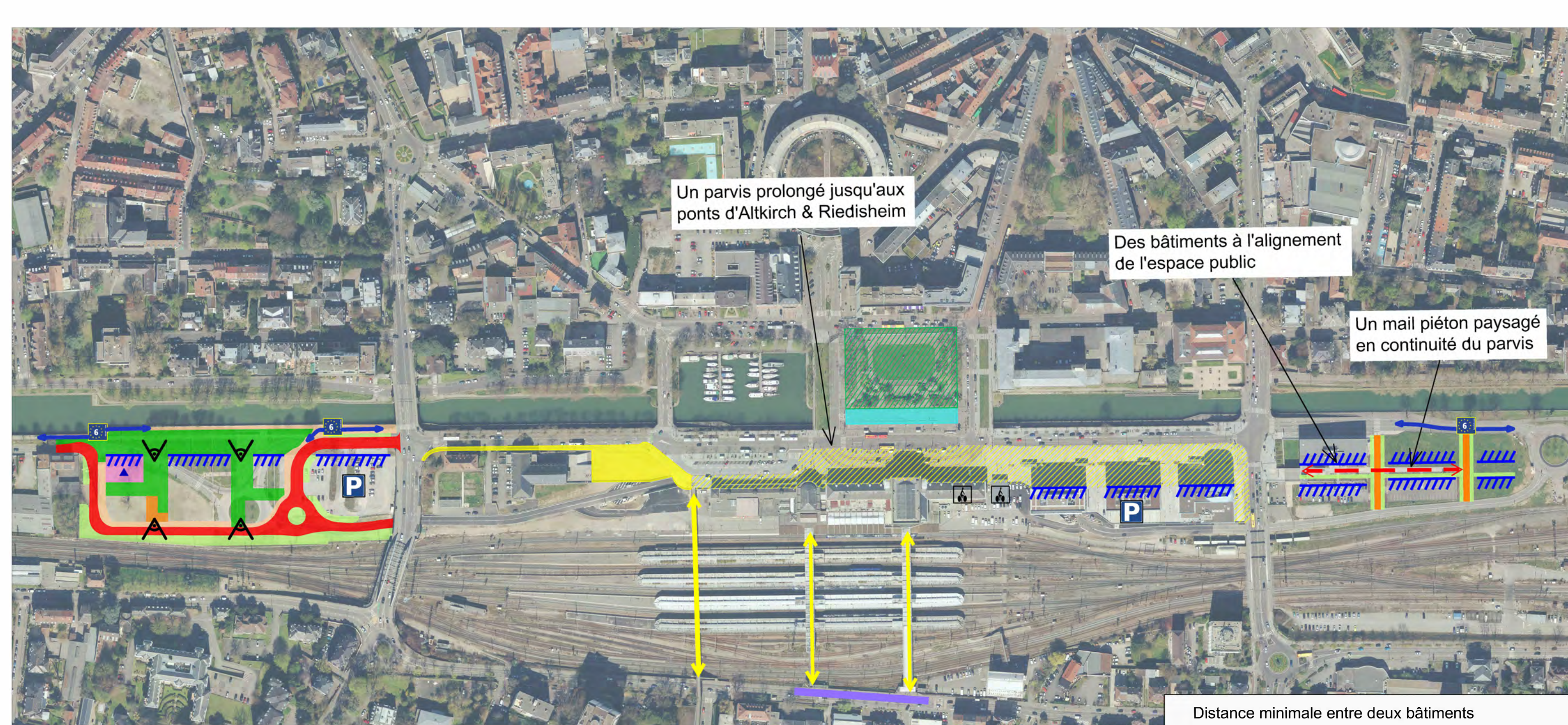
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (extraits)

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021



Rémy NEUMANN



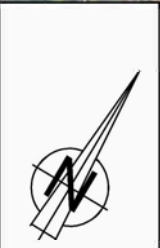
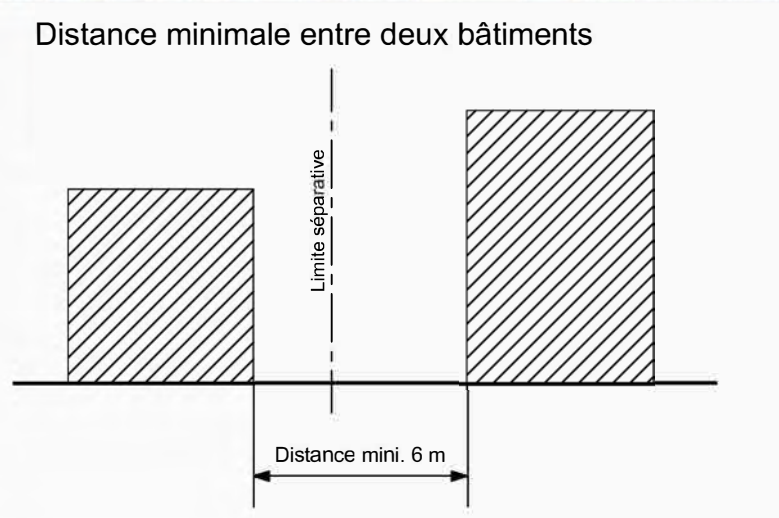
Un parvis prolongé jusqu'aux ponts d'Altkirch & Riedisheim

Des bâtiments à l'alignement de l'espace public

Un mail piéton paysagé en continuité du parvis

LEGENDE :

- Espace vert, arboré et récréatif et de passage dédié aux modes actifs (piétons / cyclistes)
- Voirie principale
- Desserte interne
- Traitement des abords de voirie (cheminements piétons / aménagement paysager) et berge du canal
- Accompagnement paysager de la voirie
- Secteur pouvant accueillir des logements à l'exception du R.D.C
- Bâtiment signal
- Ouverture de la gare côté Sud
- Ouverture du canal
- Réaménagement de la place du Général de Gaulle en un lieu récréatif tourné vers le canal
- Cônes de vue
- Parvis existant
- Parvis à prolonger
- Dorsale piétonne
- Ligne d'implantation possible des bâtiments
- Passerelles de franchissement des voies ferroviaires
- Aire de stationnement
- Stationnement fermé pour les cycles
- Connexion avec l'Eurovéloroute n° 6



ZAC Site Gare TGV



Réalisé le : 07/06/2021
Ech : 1/3000
N° de plan : 1.8 - 9 a

PLU Mulhouse
Modification simplifiée n° 2

- Juin 2021 -

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE MULHOUSE**

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

3. REGLEMENT ECRIT (Extraits)

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN

Règlement de la zone UX5 modifié

Quartier d'affaires de la Gare

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 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".
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, 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".
- Les commerces de gros.
- Les entrepôts.
- Les activités industrielles.
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les équipements sportifs.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées au commerce sont autorisées, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher
 - Constructions destinées à l'habitation,
A l'exception du secteur UX5a
 - dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) ;
 - Qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité, sauf raison de sécurité ;
 - Qu'elles soient limitées à 100 m² de surface de plancher par bâtiment.
- En secteur UX5a :
- Que les logements soient localisés dans les étages supérieurs.

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

1.2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.2 Implantation des constructions

2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions peuvent être implantées en limite des voies publiques.

2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 2 m minimum par rapport à cette limite.
- Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des chemins de fer et du transport lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2.1.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.3 Hauteurs

En sauf UX5, sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la cote NGF 271.

Secteurs concernés par une règle de hauteur graphique : pour les bâtiments dont les façades sont implantées à l'alignement de la voie SNCF, la différence d'altitude entre l'avenue du Général Leclerc et le niveau des quais SNCF s'ajoute à la hauteur plafond autorisée.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2.2.1 Aspect extérieur des constructions

L'architecture des constructions doit exprimer le caractère contemporain du nouveau quartier.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.

Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m³.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

Les parcs de stationnement doivent être composés d'unités de 100 places au maximum, séparées par des terre-pleins de grande largeur ou autre dispositif planté.

2.4 STATIONNEMENT

2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2.4.2 Stationnement des vélos

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones et aux compléments ci-dessous. »

2.4.2.1 Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2m80 peuvent être équipés d'un double rack (développé sur 2 niveaux).

Les surfaces dédiées aux vélos doivent être réalisées au moins pour moitié dans des locaux clos et couverts à l'exception des locaux à destination d'habitation où le taux est porté à 100%.

2.4.2.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Pour les parties équipées d'un double rack, la surface de plancher minimale requise telle que définie dans les dispositions générales, sera réduite d'un tiers. »

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Conditions de desserte

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.1.2 Conditions d'accès

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.1.3 Servitudes d'arcades

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2.2 Assainissement

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2.3 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Dans les secteurs de non aggravation du ruissellement, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle, sauf démonstration via une étude de sol de l'incapacité de ce dernier à infiltrer les eaux.

Toutefois, si une gestion à la parcelle des eaux pluviales ne peut pas être mise en œuvre, le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est limité à 13 l/s/ha et sous réserve de mettre en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement peut être imposée (type débourbeur ou puits d'infiltration). Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.3 COLLECTE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de chaque parcelle, d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.



**PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE MULHOUSE**

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

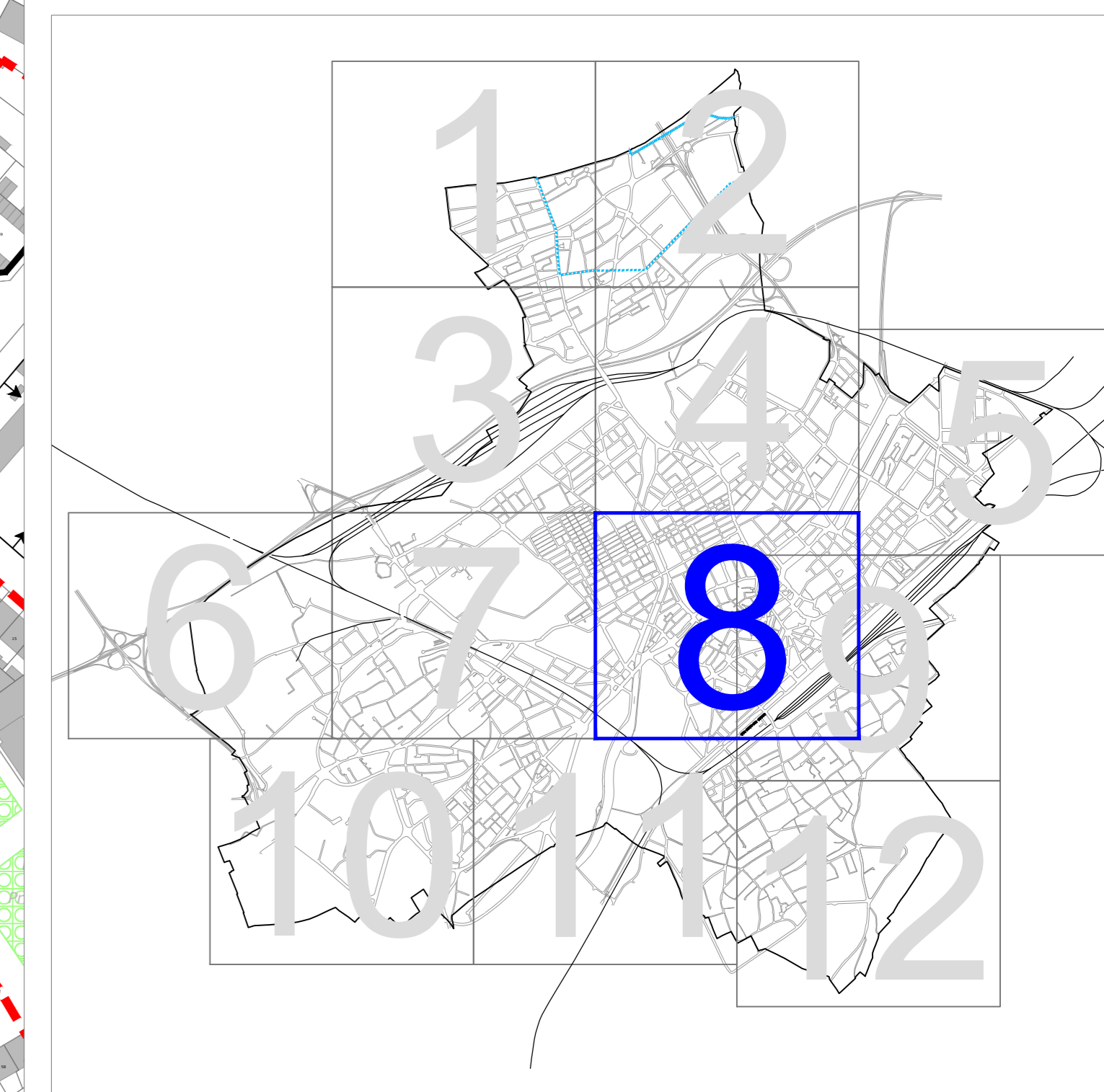
4. REGLEMENT GRAPHIQUE (EXTRAIT)

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil d'Agglomération en date du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



LEGENDE

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Espace boisé classé article L.113-1 du code de l'urbanisme sauf accès existant ou à créer
- Continuités écologiques et patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Parcelles arborées article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Arbres remarquables article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- ▲ Hauteur au faîtage autorisée sur tout filot ou sur la partie de filot comprise dans la zone concernée
- ▲ Hauteur au faîtage autorisée sur un périmètre déterminé
- Ligne d'implantation obligatoire des bâtiments
- Servitudes d'arcades
- Talus et murs de soutènement soumis à autorisation de travaux article L.421-4 du code de l'urbanisme.
- ▲▲▲ Ligne d'implantation possible des bâtiments
- Hauteur au faîtage plafond dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Hauteur au faîtage imposée suivant gabarit dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Hauteur au faîtage min/max, dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Hauteur au faîtage minimale dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Lotissement
- Périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation
- Périmètres de protection des captages d'eau potable de la Dolier
 - Protection immédiate
 - Protection rapprochée - Zone A
 - Protection rapprochée - Zone B
- Périmètres de protection des captages d'eau potable de Kingersheim
 - Protection rapprochée
 - Protection éloignée



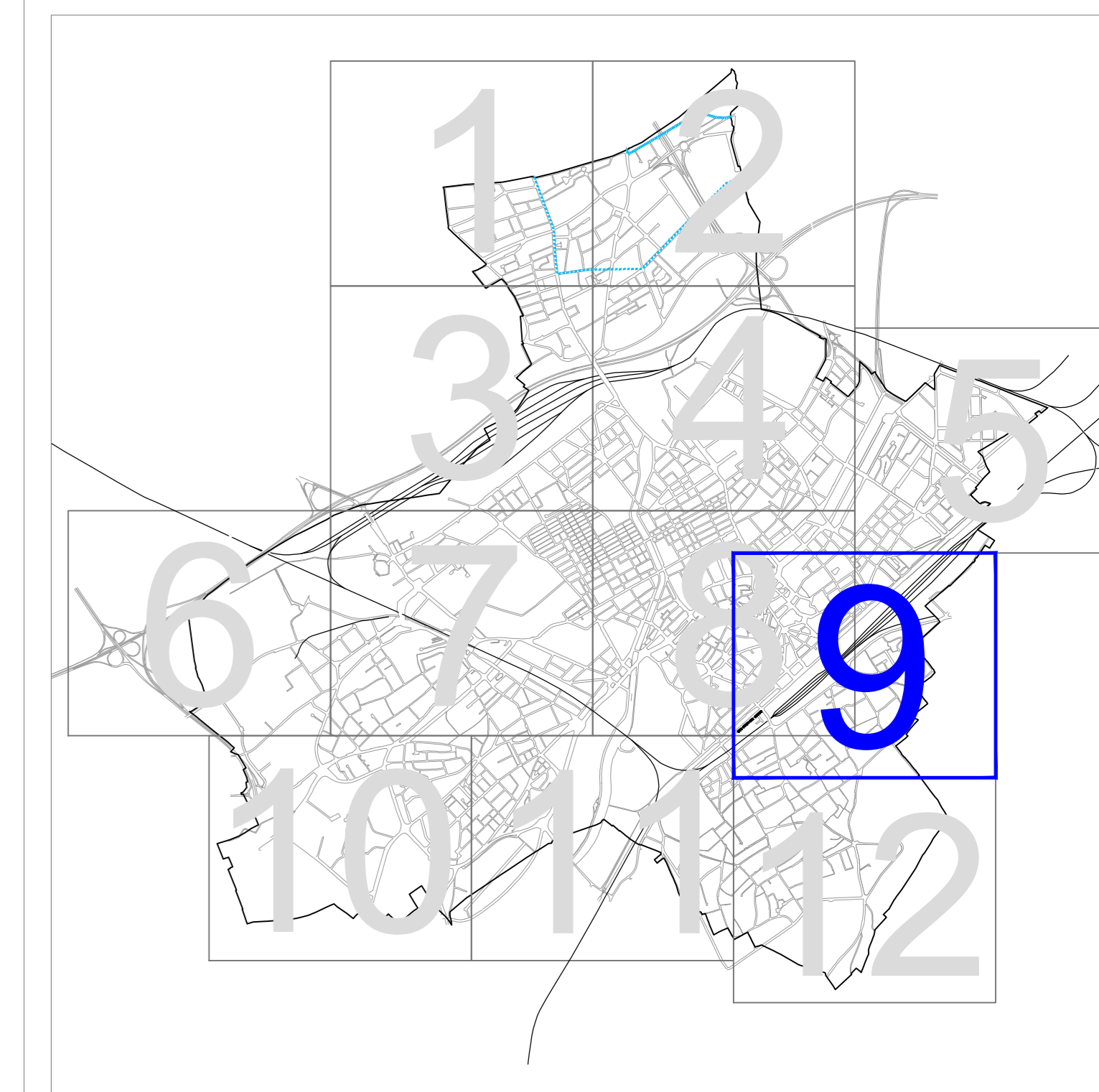
PLANCHE N° 8
Echelle: 1/20000
PLAN DE ZONAGE

— MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021
Le Vice-Président

Remy NEUMANN





LEGENDE

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Espace boisé classé article L.113-1 du code de l'urbanisme sauf accès existant ou à créer
- Continuités écologiques et patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Parcelles arborées article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Arbres remarquables article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- ▲ Hauteur au faitage autorisée sur tout l'îlot ou sur la partie de l'îlot comprise dans la zone concernée
- ▲ Hauteur au faitage autorisée sur un périmètre déterminé
- Ligne d'implantation obligatoire des bâtiments
- ~ Servitudes d'arcades
- Talus et murs de soutènement soumis à autorisation de travaux article L.421-4 du code de l'urbanisme.
- ▲▲▲▲ Ligne d'implantation possible des bâtiments
- Hauteur au faitage plafond dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Hauteur au faitage imposée suivant gabarit dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Hauteur au faitage min/max, dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Hauteur au faitage minimale dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul
- Lotissement
- Périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation
- Périmètres de protection des captages d'eau potable de la Doller
 - Protection immédiate
 - Protection rapprochée - Zone A
 - Protection rapprochée - Zone B
- Périmètres de protection des captages d'eau potable de Kingersheim
 - Protection rapprochée
 - Protection éloignée



PLANCHE N° 9
PLAN DE ZONAGE
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021
Le Vice-Président
Remy NEUMANN





LEGENDE

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Limite de zone | | Ligne d'implantation possible des bâtiments |
| | Limite de secteur | | Hauteur au faitage plafond dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul |
| | Espace boisé classé article L.113-1 du code de l'urbanisme sauf accès existant ou à créer | | Hauteur au faitage imposée suivant gabarit dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul |
| | Continuités écologiques et patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme | | Hauteur au faitage min./max. dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul |
| | Parcelles arborées article L.113-1 du code de l'urbanisme | | Hauteur au faitage minimale dans une bande de 15m à partir de la limite de la marge de recul |
| | Arbres remarquables article L.113-1 du code de l'urbanisme | | Lotissement |
| | Emplacement réservé | | Périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation. |
| | Hauteur au faitage autorisée sur tout l'îlot ou sur la partie de l'îlot comprise dans la zone concernée | | Périmètres de protection des captages d'eau potable de la Doller |
| | Hauteur au faitage autorisée sur un périmètre déterminé | | - Protection immédiate |
| | Ligne d'implantation obligatoire des bâtiments | | - Protection rapprochée - Zone A |
| | Servitudes d'arcades | | - Protection rapprochée - Zone B |
| | Talus et murs de soutènement soumis à autorisation de travaux article L.421-4 du code de l'urbanisme. | | Périmètres de protection des captages d'eau potable de Kingersheim |
| | | | - Protection rapprochée |
| | | | - Protection éloignée |



PLANCHE N° 14 SUD

PLAN DE ZONAGE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice-Président



Remy NEUMANN

