



**REVISION DU PLU DE MULHOUSE
ENQUETE PUBLIQUE**

**REMARQUES ET PROPOSITIONS DU
CONSEIL CONSULTATIF DU PATRIMOINE
MULHOUSIEN**

17 mai 2019



2019

Mulhouse, le 17 mai

Remarques et propositions du Conseil consultatif du patrimoine mulhousien sur le projet de PLU révisé soumis à enquête publique

Qu'est-ce que le CCPM ?

Les remarques et propositions qui sont présentées dans ce document émanent du Conseil consultatif du patrimoine mulhousien (CCPM). Cette institution, présidée aujourd'hui par M. Frédéric Guthmann, œuvre depuis une quinzaine d'années pour la défense et la valorisation des patrimoines mulhousiens. Cette fédération d'associations (une quinzaine à ce jour) a également développé des ateliers transversaux sur des thématiques patrimoniales. C'est ainsi que l'atelier patrimoine bâti mène une double action : d'une part, la vigilance par rapport aux demandes de permis de construire/permis de démolir et, d'autre part, une action de documentation du bâti mulhousien (bâtiments isolés mais aussi ensembles urbains) et d'estimation de sa valeur¹. Le CCPM ne porte donc pas la voix des habitants de notre ville, ni des riverains de tel ou tel quartier : il tire sa légitimité de son expertise et affirme porter une voix collective et œuvrer pour l'intérêt général.

Le CCPM et le PLU

À ce titre, le CCPM a été consulté par la Ville dans le cadre de la révision du PLU. En 2016, il a organisé quatre visites thématiques sur le terrain (réalisées deux fois) pour analyser avec les participants les problématiques urbaines et patrimoniales de quatre secteurs urbains à enjeux. Il a présenté, lors de la séance de lancement de la révision du PLU qui a eu lieu le 21 novembre 2016 à la CCI, sa conception du patrimoine bâti comme

¹ Après trois années de travail, l'atelier Patrimoine bâti du CCPM a établi une base de données du logement ouvrier, social, populaire de Mulhouse, accessible en ligne : <https://intranet-ext.mulhouse.fr/ccpm/CCPM.aspx>. De même, il a réalisé une exposition sur « l'habitat populaire, une marque de fabrique mulhousienne », dont les panneaux sont accessibles en ligne : <http://www.pole-doc-fonderie.uha.fr/expositions/l-habitat-populaire-marque-de-fabrique-mulhousienne/>. Voir également « La fabrique du patrimoine architectural et urbain », accessible en ligne : <http://www.ccpm-asso.fr/files/downloads/2018-fabrique-du-patrimoine.pdf>

ressource et support de projet dans une liste de dix idées-forces (cf Annexe 1²). Il a engagé durant ces deux années une analyse fine des bâtiments et ensembles remarquables pour lesquels il a présenté et fait valider par les élus et les services une estimation de la valeur patrimoniale, architecturale et urbanistique de la ville (en trois et deux niveaux).

Le patrimoine bâti : une ressource et une référence

Dès la première étape du processus de révision du PLU, le CCPM a édicté les dix idées-forces qui définissent sa conception du patrimoine bâti.

Les dix idées-forces du CCPM :

1. Porter un nouveau regard sur le patrimoine urbain
2. L'unité de la ville comme ligne directrice fondamentale
3. Pour un projet urbain 4D (espace et temps)
4. La diversité du patrimoine mulhousien comme guide du PLU
5. Créer en étant attentif à l'esprit du lieu
6. Adapter sans défigurer
7. Repérer les éléments remarquables à sauvegarder
8. Préserver et mettre en valeur les ensembles cohérents « ordinaires »
9. Mettre en scène les repères urbains
10. Accompagner le PLU

Quelques notions sont ici essentielles.

Le patrimoine bâti, qu'il soit remarquable ou ordinaire, doit être considéré comme une ressource, en particulier dans la perspective indispensable de la ville durable, et comme référence pour la construction de la ville sur elle-même.

La valorisation du patrimoine participe à la dynamique urbaine et ne constitue qu'exceptionnellement « une mise sous cloche ». Cette conception dynamique signifie que la valorisation de l'existant fournit un cadre à l'inventivité architecturale. De ce point de vue, notre ambition est que la volonté de la Ville, exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) p. 7, de « faire de Mulhouse un laboratoire de l'innovation et de la reconversion urbaine et architecturale » se concilie avec la valorisation du patrimoine.

Plus qu'un catalogue des éléments urbains, architecturaux et décoratifs à respecter, l'ambition des zonages et des règlements doit être de respecter *l'esprit des lieux* comme l'indique le Rapport de Présentation (RP) page 97.

² Le powerpoint présenté à cette occasion est disponible en ligne : <http://www.ccpm-asso.fr/ccpm-et-plu-phase-1-concertation.html>

Une première partie du rapport ici présenté comporte les remarques du CCPM sur les objectifs du PLU tels qu'ils sont exprimés dans le PADD et le RP. La seconde partie est constituée par les remarques du CCPM sur le règlement lui-même.

Première Partie : remarques générales

Le PADD consacre un sous-chapitre à « la valorisation du patrimoine architectural et naturel ». Y est affirmée la volonté « d'identifier et de protéger le patrimoine bâti qu'il soit d'exception et bénéficiant de protections spécifiques ou 'simple' témoin de l'histoire de la ville. Ceci passe par un élargissement de l'inventaire déjà existant et de la notion même de patrimoine ». Dans un dernier item, le PADD propose une « prise en compte du patrimoine comme support de projet » (p. 7). Le CCPM se félicite de cette adhésion à une conception du patrimoine bâti comme ressource pour la ville de demain et comme support à la dynamique urbaine. Dans le RP, le chapitre 8.2, « la préservation de l'identité architecturale des quartiers », traite tout particulièrement du patrimoine bâti. Il y est reconnu qu'une « grande partie de l'espace urbain mulhousien propose des qualités architecturales et patrimoniales » et affirmé que « l'objectif est de préserver et conserver 'l'esprit des lieux' et les aspects historiques, esthétiques et patrimoniaux d'édifices, d'ensembles et de quartiers de la ville » (p. 97). Les principes énoncés ici démontrent, et le CCPM s'en réjouit, une imprégnation réelle de sa conception et la reprise de nombreux éléments de son analyse dans la version du PLU soumise à enquête publique, en particulier sa grille d'évaluation des ensembles et des bâtiments en deux et trois niveaux de protection (RP, pages 115-116 et Règlement-dispositions communes à toutes les zones, pages 5-7). Le CCPM tient cependant à préciser que l'inventaire qu'il a mené de façon bénévole, n'a porté que sur quelques quartiers-test et qu'il reste à l'étendre à l'ensemble de la ville. A contrario, le CCPM a relevé de multiples décalages entre les principes énoncés et les règlements adoptés (voir seconde partie).

Page 114 du RP s'ouvre le point 8.3, « Une démarche de développement durable à intégrer dans le PLU » dans lequel est abordée l'évaluation patrimoniale des édifices à trois niveaux proposée par le PLU et validée par la Ville. Rien n'est dit de l'évaluation portant sur les ensembles (deux niveaux d'évaluation de valeur patrimoniale). L'ordonnancement global du document du RP nous a semblé au final comporter tout à la fois des oublis et des redites. Par ailleurs, et plus fondamentalement, il aurait été intéressant de préciser des notions qui peuvent recevoir des significations différentes selon les acteurs : pour ne prendre qu'un exemple, la notion d'ensemble urbain n'est pas claire puisqu'elle permet par exemple de traiter ensemble le quartier de la Bourse et la Porte de Bâle.

Page 249, sont abordés les « paysages et patrimoine bâti ». Après un nouvel historique de la construction de la ville, le point 4.3.1 analyse « les valeurs paysagères ». Or

celles-ci ne sont reconnues qu'aux ensembles remarquables (maisons de maître, cité ouvrière, etc.) au lieu de l'être pour l'ensemble du patrimoine bâti considéré comme ressource et qui constitue un « paysage urbain ».

Le RP (Diagnostic, chapitre V, « un potentiel de renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espace » ; tableau « Potentiel de renouvellement urbain » page 51-52) identifie un potentiel de 3242 logements de constructions neuves à comparer à l'objectif de 100 logements neufs/an. Il n'est donc pas nécessaire, pour construire la ville sur elle-même, de densifier à outrance. Le CCPM ne partage pas la certitude qui s'exprime implicitement dans le PLU selon laquelle les classes moyennes et supérieures qu'il faut faire revenir vers la ville-centre ne sauraient être satisfaites par le bâti existant rénové... Le contraire est démontré dès à présent par de multiples exemples (Manurhin ou encore le Loft à la Fonderie). Par ailleurs, au vu du parc très important de logements vacants (évalué à 15%, p. 24 du diagnostic) qui font que son marché immobilier est détendu, le CCPM plaide pour que le PLU soit cohérent et oriente prioritairement les investisseurs vers des opérations de rénovation/ réhabilitation de logements vacants et la reconversion des friches de toute nature.

Le PLU s'inscrit dans une perspective de développement durable et de développement des transports doux, si l'on en croit le titre page 13 du PADD, « Poursuite de la mise en œuvre d'un réseau de transports collectifs structurants à long terme et organiser la ville apaisée » et les nombreuses pages consacrées au vélo dans le RP. Face à l'envahissement des rues par la voiture immobilisée, problème parfaitement mis en mots par le RP (diagnostic, 7.3, « Le stationnement »), le PLU devrait prévoir des emplacements (friches industrielles ou commerciales, terrains vagues, etc.) dans lesquels pourraient être construits des parkings-silos. En dehors du Plan Mulhouse-Diagonales et de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le CCPM n'a pas vu dans le RP de schémas d'itinéraires-piétons ni de projets de nouveaux cheminements piétons entre et au sein des quartiers, qui favoriseraient les déplacements quotidiens.

Le PADD proclame dès la page 3 la volonté de faire de Mulhouse une « ville de nature et de bien-être » : c'est le « premier axe structurant pour le projet urbain de Mulhouse ». La contradiction est frappante avec le sort réservé aux espaces boisés classés (EBC) par le PLU. Par exemple, l'absence quasi-totale de mention de l'intérêt des boisements du Rebberg comme composante essentielle du paysage mulhousien (perspectives depuis le centre, etc.) à l'exception de la page 405 du RP, fait problème. Quant à l'augmentation de 27 ha d'espaces boisés classés portant essentiellement sur des sites déjà arborés (RP, page 383), elle ne compense pas les atteintes paysagères et environnementales que laisse présager la disparition de plusieurs protections de boisements.

Page 114 du RP, le soutien à la réhabilitation thermique du parc de logement est affirmé (cf également le point « i » du PADD, page 7). L'intention est louable, en plus d'être obligatoire, mais le PLU devrait de façon générale identifier et favoriser les formes urbaines

allant dans le sens de la future directive RT 2020 qui vise à réaliser des bâtiments à énergie positive.

La Cité est reconnue comme « site emblématique » dans le RP, faut-il rappeler qu'elle est mondialement connue et constitue, depuis sa création dans la seconde moitié du XIXe siècle, une référence européenne en matière de logement populaire. Cet espace urbain est en perpétuelle mutation : le PLU se doit d'accompagner cette créativité permanente pour qu'elle ne dénature pas *l'esprit des lieux*. Les particularités de ce site justifient la mise en place de dispositifs d'accompagnement forts.

Seconde partie : retours sur le règlement

De façon générale, les bonnes intentions exprimées au RP et au PADD sont souvent contredites, ou parfois affaiblies, par nombre de dispositions réglementaires.

1. Pour de nouvelles constructions répondant à *l'esprit des lieux*

L'ambition affichée par le PADD et le rapport de présentation de respecter *l'esprit des lieux* n'est traduite que de façon imparfaite par le règlement.

1.1 Les paramètres à prendre en considération

Pour une insertion satisfaisante des nouvelles constructions ou des modifications de bâtiments, s'inscrivant dans une continuité de la production urbaine, le PLU doit veiller à ce qu'elles s'adaptent à la volumétrie et à la disposition des édifices proches, évitant ainsi les ruptures intempestives dans le paysage de la rue ou du quartier. Outre les questions de hauteur et d'implantations (§ ci-après), le CCPM propose que soit prévu dans le règlement des tissus constitués (zones UH, UP et UR notamment) le maintien de l'échelle des constructions, par exemple en limitant la longueur de façade en fonction de la typologie bâtie environnante. Au moins dans ces zones, l'obligation de respect des lignes régulatrices caractérisant la séquence urbaine doit figurer au règlement.

1.2 Les hauteurs maximales

Les hauteurs maximales envisagées par le projet de PLU sont souvent inadaptées au tissu existant. Très rarement, elles sont inférieures à celles constatées sur place (rue Scheurer-Kestner p. ex.), mais le plus souvent elles sont significativement supérieures, ce qui risque de créer des décrochages inesthétiques, et constitue par ailleurs une incitation à la démolition contradictoire avec l'idée de ville durable. Le tableau joint en annexe 2 indique quelques exemples de ces hauteurs inadaptées.

Propositions :

- En tissus constitués, généraliser la formule retenue pour la zone UH2 ou UP4, article 2.1.3 (hauteur similaire à celle des constructions d'origine ou des constructions proches existantes).
- De plus, au moins là où les constructions sont implantées sur alignement ou en continu, limiter la hauteur de façade (et non la hauteur totale, moins pertinente pour la perception des lieux) en fonction de la largeur de rue : cette disposition (« $H < L + 2$ ») inscrite dans les règlements de construction de la fin du XIXe et de la première moitié du XXe siècle a fortement contribué à façonner le visage des nombreux quartiers édifiés à cette époque et constitue de ce fait une référence essentielle. L'annexe 3 présente le tableau des hauteurs fixées par ces règlements appliqués pendant la période allemande et jusqu'aux années 1950.

1.3 Les formes de toiture

À Mulhouse, on trouve essentiellement 3 types de toits, chaque type se déclinant selon des dimensions variables:

- En bâtière, avec inclinaison plus ou moins forte des versants : le faîtage peut être entre 2 et 6 mètres au-dessus de la façade
- A la Mansart (ou brisé), avec des pentes plus ou moins fortes tant pour les brisis que pour les rampants ; la ligne de brisis peut être entre 1m5 et 4m5 sous le faîtage ; le faîtage peut être entre 3m0 et 6m5 au-dessus de la façade.
- En terrasse, éventuellement avec un retrait du dernier niveau (dit « en attique »).

Dans les secteurs caractérisés par un type dominant de toiture, le PLU doit exclure les autres formes de toiture. En particulier, les toits en terrasse sont à proscrire en UH1 (vieille ville), les toits brisés en UP3 (cité ouvrière), les toits en bâtière dans des rues homogènes comme la rue Lafayette et ses environs.

Plus généralement, la hauteur ne peut être fixée uniquement au faîtage. Comme au PLU de Strasbourg, la règle doit être déclinée à plusieurs niveaux : façade (ou égout du toit, ou corniche), ligne de brisis (le cas échéant), terrasse (en distinguant avec ou sans attique). La formule unique proposée pour plusieurs zones en cas de toit terrasse (3m de moins que pour les autres formes) n'est pas toujours cohérente avec la réalité des situations rencontrées. En particulier, elle est souvent inadaptée pour assurer une insertion correcte dans une séquence de toits à forte inclinaison : il faut donc systématiquement moduler la règle selon les particularités du site.

1.4 Les alignements de construction et les jardinets d'avant :

La fixation des alignements de construction a structuré une grande partie du paysage mulhousien et fait partie intégrante de la logique d'édification de la ville. Les alignements traditionnels doivent être pérennisés et mis en œuvre au fur et à mesure des constructions

ou reconstructions. Dans la plupart des quartiers, le PLU doit systématiser l'indication graphique de ces alignements et les rendre plus cohérents. Par exemple, rue Kléber côté sud, il convient de fixer une ligne régulière et non de reprendre les décrochements actuels (le règlement pouvant prévoir la possibilité de travaux de maintenance dans le bâti existant).

La présence de jardinets d'avant (*Vorgarten*) caractérise plusieurs rues depuis plus d'un siècle et y apporte une qualité certaine. Ils sont préservés au projet de PLU, mais il importe de compléter le règlement en imposant l'édification d'une clôture sur limite du domaine public afin d'éviter leur transformation en place de stationnement ou simple recul plus ou moins bien traité. Le règlement doit aussi imposer leur traitement végétal. Ce modèle d'aménagement gagnerait à être repris ou réinterprété dans les secteurs de renouvellement urbain, tels que le quartier Neppert où l'implantation des futures constructions n'est pas toujours clairement déterminée au projet de PLU.

D'autres traits traditionnels de l'architecture locale méritent d'être encouragés (par un renvoi du règlement à un chapitre ad hoc du rapport de présentation ?) et éventuellement réinterprétés dans une écriture contemporaine : pans coupés aux carrefours, bow-windows, oriels, volumes secondaires, frontons, balcons, etc.

1.5 Les cœurs d'îlots

La plupart des quartiers d'habitat collectif édifiés à Mulhouse entre 1830 et 1930, qui couvrent une grande partie de l'espace urbanisé, sont organisés sous forme d'îlots fermés, l'intérieur des îlots offrant une possibilité de prolongement du logement : cour, jardin, constructions annexes. Cette possibilité constitue un levier potentiel pour leur attractivité résidentielle et demande à être valorisée. Le règlement doit donc prévoir, en fonction de la typologie des îlots (épais ou étroits, présence ou non d'activités) à la fois une possibilité de petites constructions telles qu'ateliers ou remises, et une limitation drastique de ces constructions (emprise, hauteur, dimension). Il s'agit d'assurer un équilibre entre aération de quartiers souvent très denses et adaptation aux attentes des habitants.

1.6 Les « repères urbains »

Le rapport de présentation mentionne la possibilité de créer des « repères urbains », c'est-à-dire en fait d'autoriser des implantations et volumétries se différenciant nettement de leur environnement proche. Par définition, de tels signaux doivent rester rares pour ne pas créer une cacophonie visuelle les noyant dans le paysage. Le PLU doit fixer un cadre à de telles réalisations et les subordonner explicitement à plusieurs conditions :

- Fonction spécifique du bâtiment : service d'intérêt général, établissement commercial ou tertiaire majeur.
- Emplacement particulier dans l'espace urbain : transition entre parties de ville, fermeture de perspective, cohérence avec les repères urbains préexistants, etc.

- Exigence sérieuse en matière d'articulation et de cohérence avec le voisinage, passant notamment par la présentation de simulations sincères et complètes d'insertion dans le site.

D'autres manières de créer des signaux urbains sont envisageables, œuvres d'art, plantations, aménagement des espaces publics, valorisation des édifices remarquables, etc.

1.7 La « qualité architecturale »

Il serait vain d'attendre qu'un règlement garantisse la qualité architecturale. C'est pourquoi le règlement du PLU pourrait être moins tatillon dans la formulation des prescriptions à l'article 2.2 de chaque zone. Par exemple, l'obligation de ferronneries « de forme simple » est un non-sens dans de nombreux quartiers. Mieux vaut mettre en exergue le principe de cohérence et d'harmonie avec les caractéristiques ou particularités des édifices avoisinants. Une annexe du règlement, ou une partie du rapport de présentation, pourrait utilement recommander ce qu'il est souhaitable de faire ... ou de ne pas faire, notamment pour les « petites » transformations (portes, devantures, lucarnes, clôtures, etc.) pour rester dans *l'esprit du lieu*.

De trop nombreux cas récents montrent que des isolations extérieures dénaturent le bâti existant, lui ôtant sa qualité architecturale. Le PLU doit indiquer explicitement que les travaux de ce genre doivent préserver et mettre en valeur les éléments décoratifs d'origine, tels qu'encadrements de baies, moulures, bandeaux, etc. Dans une ville où l'architecture traditionnelle est sobre, la qualité et l'intérêt du cadre de vie des citoyens reposent en partie sur ces « détails ».

Dans les secteurs les plus sensibles, par exemple les ensembles patrimoniaux exceptionnels (classés A), le règlement pourrait prévoir de solliciter l'avis de l'ABF en cas de nouvelles constructions. Dans le même esprit, la disposition locale pour la protection de l'aspect de Mulhouse (*Ortstatut zum Schutze des Ortsbildes von Mülhausen*), qui instituait en 1910 une commission mixte (élus, associations, experts) chargée d'examiner la qualité des projets de constructions dans certaines parties de la ville, pourrait inspirer la mise en place d'un dispositif similaire.

2. Pour la préservation des éléments particulièrement intéressants

Le PLU en vigueur identifie déjà plusieurs bâtiments à protéger. Le projet de révision en ajoute un grand nombre, dont beaucoup repérés et signalés par le CCPM. Celui-ci formule plusieurs propositions pour que cette inscription contribue plus efficacement à la préservation de notre patrimoine architectural et urbain, dont l'intérêt reste encore trop méconnu par nombre de maîtres d'ouvrage et de maîtres d'œuvre.

2.1 Les implications de l'inscription au « plan patrimonial »

L'évaluation de la valeur patrimoniale des bâtiments et des ensembles, en trois et deux niveaux, doit donner lieu dans le règlement à des formulations plus claires des implications concrètes de cette inscription.

Propositions :

- Bâtiments exceptionnels

On entend par bâtiment exceptionnel un bâtiment qui a conservé l'essentiel de sa substance d'origine : particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, il fera l'objet de soins attentifs de façon à conserver son caractère.

Les bâtiments classés exceptionnels non seulement ne peuvent d'aucune manière faire l'objet de destruction mais, par ailleurs, aucuns travaux ne peuvent y être exécutés sans l'avis décisionnel d'un comité d'experts qualifiés qui seul est en capacité de donner un avis motivé sur les projets concernant de telles constructions. Si une intervention est envisagée, elle ne peut se faire que conformément aux règlements qui régissent les monuments historiques. Une attention particulière sera apportée à conserver et valoriser ce qui fait la substance historique du bâtiment.

- Bâtiments remarquables

Le caractère patrimonial de tels bâtiments, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés, doit faire l'objet d'un soin particulier en matière de travaux, de façon à maintenir ce qui fait l'intérêt de la construction. Il peut être utile de faire appel à l'avis d'experts en cas de travaux.

- Bâtiments intéressants

Toute intervention sur ce type de bâtiments, qui conserve des éléments de sa substance d'origine, doit conserver les éléments qui en font son intérêt. Elle doit respecter l'esprit du bâtiment.

- Ensembles urbains exceptionnels ou remarquables

Les caractéristiques urbaines et architecturales des ensembles urbains doivent être conservées. Toute intervention doit se faire sous le contrôle d'une commission d'experts *ad hoc*.

- Ensembles intéressants

La conservation de ce qui fait l'intérêt de tels ensembles doit être assurée, avec une attention particulière au second œuvre, de façon à maintenir le caractère de ces compositions urbaines.

2.2 Les éléments absents du plan patrimonial

Le CCPM constate avec satisfaction que la plupart des éléments (édifices ou ensembles) dont il a signalé la valeur patrimoniale particulière figurent sur le plan patrimonial (planches 17 et 18). Toutefois, celui-ci demande à être complété :

- Par la reprise systématique des éléments figurant au PLU en vigueur.
- Par l'indication des quelques éléments repérés par le CCPM mais ne figurant pas aux planches 17 et 18.

La liste de ces cas figure en annexe 4.

Le CCPM rappelle qu'il n'a procédé à un repérage approfondi du patrimoine bâti que dans quelques quartiers, le reste de la ville devant être analysé ultérieurement. En attendant ces compléments, il rappelle que les éléments figurant au PLU en vigueur et qu'il n'a pas signalés sont à considérer comme « intéressants classés C ».

2.3 L'identification des « ensembles »

Comme nous l'avons dit dans les remarques générales, la notion d'ensemble protégé demande à être définie, en précisant notamment les critères retenus pour les délimiter ou pour les distinguer des édifices composés de plusieurs bâtiments.

Certains ensembles manquent totalement de cohérence et leur périmètre au plan patrimonial doit être corrigé :

- Rue de l'Industrie + rue Buffon ;
- Musée de l'Auto et côté ouest de l'avenue de Colmar ;
- Cité Dieppe + cité Manulaine II + maisons récentes (Bourtzwiller)
- Lycée Stoessel et villa avenue A. Briand
- Immeubles anciens + immeubles récents rue de Bâle (près du canal)
- Porte de Bâle (Reconstruction) + place de la Bourse (Nouveau Quartier)
- Début de l'avenue A. Briand
- Rue de Murbach / rue de l'Elysée : groupe de petites maisons d'ouvriers à élargir.

Inversement, l'immeuble « Annulaire » rue A. Wicky, l'ancien Comptoir d'Escompte rue Déroulède et la barrette rue Wilson sont à regrouper en un seul ensemble (opération de la Reconstruction).

2.4 L'inscription en zone « UP »

L'articulation entre ensemble protégé et zone UP (zone patrimoniale) demande à être expliquée.

Proposition:

- Définir les zones UP comme recouvrant un ou plusieurs ensembles protégés relativement similaires. En conséquence, il faudrait veiller à la cohérence entre limites de zone UP et limites d'ensemble protégé : sauf pour certains ensembles composites, les limites de zones ne doivent pas diviser les ensembles protégés (voir par exemple rue du Cerf ou rue des Abeilles).

La zone UP4 devrait être mieux décomposée en secteurs : il y a très peu de traits partagés entre le quartier du Nordfeld et la cité-jardin du Haut-Poirier par exemple.

D'autre part, plusieurs espaces justifieraient d'un classement en zone UP, en particulier :

- Rue Salvator, rue de Stalingrad et environs.
- Rue Galilée, rue du Château Zu-Rhein et environs.
- Périmètre de la ZPPAUP Franklin.
- Rue des Vergers, rue du Saule et environs.
- Secteur de maisons de maîtres et de grandes villas Porte du Miroir et environs.
- Rue Lafayette et environs.
- Rue Scheurer-Kestner, rue de Stalingrad, avenue R. Schuman, rue du Nordfeld.
- Les chalets allemands du Brustlein (les mêmes chalets à Dornach sont repérés en zone UP).

2.5 La préservation du patrimoine arboré

Le patrimoine arboré (parcs, boisements de plus ou moins grande étendue, plantations d'alignements, certains arbres isolés) contribue fortement au caractère et à la qualité des paysages urbains. Bien qu'il n'ait pas eu les moyens de procéder au repérage de ce patrimoine, le CCPM souligne la nécessité de le préserver. En particulier :

- Les suppressions de protections d'espaces boisés sont à justifier dans le rapport de présentation.
- Ces suppressions doivent être limitées au strict nécessaire (à l'instar de ce qui est envisagé pour l'extension du collège Kennedy), quitte à réduire la capacité constructible, la qualité ainsi préservée compensant la quantité bâtie.
- En compensation de ces suppressions, le PLU doit prévoir de façon précise la plantation de nouveaux boisements, ce qui est différent de nouvelles protections d'espaces déjà boisés, à réaliser par exemple dans des espaces qui font l'objet de reconversion (sites industriels ou de renouvellement urbain).

Le repérage et l'inscription comme « espace boisé classé » des boisements existants restent partiels, notamment au Rebberg : ils doivent être complétés. Le CCPM a ainsi repéré, à partir

de photos aériennes, quelques-uns des boisements existants non protégés. Cette liste n'est pas exhaustive.

- dans le site Bel Air de Bourtzwiller
- rue de Quimper à côté de l'école
- rue Hofer
- le long du Steinbaechlein à la Mer Rouge
- autour du vélodrome (musée de l'Auto)
- cité Wolf I
- le long du Steinbaechlein (à l'est de l'usine de la Mer Rouge)
- rue de Thann (à côté de l'usine Deck)
- rue des Pyrénées / square Neppert
- cité Sellier
- îlot rue Dreyfus / bd des Alliés
- à côté de l'église Don Bosco
- îlot rue Laurent / rue de Battenheim
- rue Gay-Lussac, près du transformateur (bras de l'III)
- rue de Brunstatt (place et autour des écoles)
- rue du Ravin
- chemin des Cadets / rue de l'Argonne
- rue de Rixheim / rue Bellevue
- rue Noelting / bd Gambetta.

Les critères d'inscription comme EBC seraient à indiquer au RP, de façon à traiter de façon identique et homogène les différents terrains arborés présents sur le territoire.

3. Pour une attention particulière aux quartiers à forte identité

3.1 Le centre historique

Pour les nouvelles constructions, l'implantation à l'alignement doit être systématique, comme nous l'avons indiqué en point 1.2 de la seconde partie. Les hauteurs de 17 ou 18 m (rue des Maréchaux), voire 21m (rue du Raisin) sont excessives par rapport au tissu historique et non motivées.

Les cœurs d'îlot (rue des Tanneurs, rue de l'Arsenal) méritent une réflexion spécifique pour mieux les insérer dans le quartier tout en préservant les activités présentes : ils pourraient être classés en « zone d'attente de projet » en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme.

3.2 La cité ouvrière

Le PLU n'est pas l'outil principal de gestion de ce quartier emblématique majeur de Mulhouse. L'important serait de prévoir des dispositifs d'accompagnement de sa dynamique urbaine et de les inscrire dans le temps. Le CCPM rappellera à la Ville ses propositions faites en 2017.

Quelques observations peuvent déjà être faites. L'article 2.1.2 relatif à l'implantation des constructions est difficilement compréhensible, en particulier parce qu'il ne fixe pas de distance de recul pour les voies est-ouest. Le découpage en secteurs de la zone UP3 ne coïncide pas toujours avec les différents types de maisons de cité (par exemple, dans l'ancienne cité à l'est du canal de décharge, une seule zone UP3b regroupe les maisons traversantes dites «maisons d'ingénieurs » et les premières maisons « dos à dos »).

3.3 Le Rebberg

La qualité résidentielle de ce quartier est indiscutable et explique l'intérêt qu'il a toujours suscité auprès des constructeurs. Jusqu'à présent, les atteintes à cette qualité ont pu rester relativement limitées, malgré quelques graves erreurs. L'ambition de préservation des qualités architecturales, urbaines et paysagères de ce quartier doit être affirmée avec force dans le PLU, y compris en annonçant l'engagement d'une démarche complémentaire de SPR (site patrimonial remarquable).

Le quartier est riche en édifices de valeur patrimoniale élevée: il convient évidemment de reporter au plan patrimonial les éléments figurant déjà au PLU en vigueur.

Pour l'essentiel, s'inscrire dans *l'esprit des lieux* exige ici de préserver l'équilibre entre bâti et végétal et de pérenniser le caractère aéré du quartier. D'où les propositions suivantes.

Propositions :

- Sauf erreur d'interprétation (le texte est particulièrement et inutilement complexe), l'emprise constructible en UP1 est supérieure à celle en UP2 pour une même surface de terrain, alors que cette zone UP1 se caractérise par une moindre densité bâtie. La règle pour la zone UP1 est donc à corriger pour y limiter plus fortement les emprises constructibles.
- La distance entre bâtiments sur une même propriété doit être y portée à au moins 8m et être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (L>H).
- Des réalisations récentes montrent que la création de parkings est un facteur destructeur des espaces plantés. Le PLU doit imposer le fractionnement des aires de stationnement et durcir les règles de plantation. En particulier, l'aménagement de places de stationnement est à proscrire dans la marge de recul par rapport à la rue.

Le CCPM constate la suppression de plusieurs protections d'espaces boisés. La présence de tels espaces, même quand ces arbres n'ont pas de valeur botanique particulière, a un rôle

important dans le paysage non seulement du Rebberg, mais de Mulhouse. Il convient donc de limiter au maximum leur disparition.

Proposition :

- Sur les principaux EBC concernés, imposer la préservation d'au moins la moitié des arbres existants à ce jour et limiter fortement les emprises constructibles (au même niveau qu'en UP1).

Cette proposition est d'ailleurs valable pour toute suppression d'EBC.

4. Pour des projets qualifiants sur les sites de renouvellement

4.1 Les grands sites industriels

Les sites industriels mulhousiens majeurs ont fait l'objet de nombreuses études historiques et d'archéologie industrielle : les services de la Ville pourraient se reporter systématiquement au repérage effectué par Pierre Fluck et Jean-Marc Lesage pour leur ouvrage *Trésors d'usine*³. Quelques rectifications peuvent déjà être demandées.

Sur le site Manurhin à Bourzwiller, comme nous l'avons déjà signalé en point 2.3, un « ensemble intéressant classé C » englobe la Cité Dieppe, la cité Manulaine II et des maisons récentes sans intérêt : il faut redécouper le secteur. Par ailleurs, il faut au minimum remettre la protection sur les bâtiments industriels et sur les trois maisons le long de la rue de Soultz.

Pour le site de la SACM, l'ensemble des protections proposées par le CCPM a été reporté sur le plan patrimonial, ce dont le CCPM se réjouit. Il serait souhaitable de regrouper le site industriel dans une zone propre. Signalons par ailleurs que le plan patrimonial indique les protections mais pas l'Opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Pour le site DMC, c'est le plan patrimonial qui ne signale pas les protections présentes dans l'OAP. Il faut établir une protection sur la rangée de sheds à l'est de l'allée principale. De même, l'ensemble arboré autour du bassin dit « bassin aux nénuphars » sur le flanc du bâtiment Motoco doit être mis en valeur et classé en EBC.

Dans le site de la Mer rouge, il faut rétablir les protections sur les bâtiments dits la Fabrique et l'Épicerie et établir une protection sur l'espace boisé le long du Steinbächlein, en aval de l'usine du site.

4.2 L'îlot Zahn (rue de la Somme)

La recomposition urbaine de ce site complexe se justifie pleinement. Il faut noter cependant que l'OAP annoncée ne figure pas dans le dossier soumis à enquête.

³ Pierre FLUCK et Jean-Marc LESAGE, *Mulhouse. Trésors d'usines*, Le Verger Éditeur, 1^{ère} édition 2011.

Dans ce secteur, les futures constructions devront assurer la continuité entre la rue du Sauvage et la Porte de Bâle et participer à l'élargissement du centre-ville. Dans cet esprit, la référence en termes de gabarit doit être celle des immeubles de style Perret de la Porte de Bâle dont la hauteur est d'environ 18m, y compris le dernier étage en attique très reculé. Une hauteur ponctuelle de 21m, telle qu'envisagée dans la révision du PLU, n'a aucune justification urbaine et nuit à la cohérence et la bonne insertion de ce nouveau fragment de ville. Rien dans le dossier ne motive ou ne justifie cette « exception ». Par ailleurs, le long de la rue de la Somme, les constructions pourraient être édifiées en continu conformément au caractère dominant du centre-ville.

4.3 Le site de l'ancien conservatoire

La restructuration de ce secteur exige une attention particulière du fait de son emplacement en premier rang devant la colline boisée du Rebbberg, élément majeur du paysage mulhousien. Là également, l'absence au dossier d'enquête publique de l'OAP ne permet pas d'apprécier la pertinence des formes urbaines envisagées et aucune justification de la hauteur quasi dérogatoire de 36m n'est avancée. De même, le rapport de présentation ne contient aucune justification de ce « projet ». La construction de 3 petites tours est évoquée par certains habitants, en référence à la résidence voisine du Mont des Roses. Une telle référence n'est pas pertinente : ni la configuration du terrain (étroitesse, absence d'arbre), ni les dispositions prévues pour la zone UT3d (emprise de 30 à 50 % du terrain, recul de 3m par rapport à l'alignement, distance entre 2 bâtiments égale à la demi-hauteur) ne permettraient une réalisation semblable, qui n'est d'ailleurs pas nécessairement souhaitable. En outre, le rapport de présentation évoque des constructions en ordre continu ou semi-continu et une hauteur limitée à 15 à 21m (page 405).

Par ailleurs, le site tout proche de l'ancienne résidence pour personnes âgées reste inutilisé depuis de nombreuses années : il y a là un foncier à mobiliser en priorité pour de l'habitat ou de l'activité.

Enfin, en cohérence avec l'objectif de développement de l'intermodalité, il est évident que ce site est particulièrement bien adapté à la réalisation d'un silo de stationnement de grande capacité, comme il en existe près des gares des autres grandes villes alsaciennes.

En résumé, la reconfiguration de ce secteur demande une réflexion beaucoup plus aboutie, avec une attention spéciale à la préservation des perspectives paysagères les plus marquantes. Le CCPM propose donc d'y instituer une servitude « d'attente de projet », en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme.

4.3 Le secteur Buffon-Tisserands

Le secteur est identifié par le CCPM comme particulièrement intéressant et précieux. Il comporte les derniers vestiges de la première ceinture usinière hors les murs, développée durant le Premier Empire le long du Steinbächlein.

La hauteur envisagée de 21m est absolument inappropriée dans un tissu de constructions basses (2, 3 ou 4 niveaux) et de rues étroites. C'est pratiquement celle prévue le long de grands axes comme l'avenue Kennedy (22m) ou l'avenue de Colmar (18 à 21m).

Par ailleurs la réalisation brutale de percées dans les années 1960/70 et plusieurs démolitions ont défiguré et déstructuré le tissu urbain. Une vision d'ensemble pour régénérer le quartier entre Porte Haute et pont Nessel, s'appuyant sur la valorisation des témoins de son histoire et la diagonale verte, s'impose. C'est pourquoi le CCPM propose ici aussi d'y instituer une servitude « d'attente de projet » au titre de l'article L145-41-5°.

5.5 Avenue Robert Schumann

La fixation d'une hauteur maximale de 26m avenue Schuman sur un petit terrain n'est nulle part justifiée. Le souci de cohérence et d'insertion harmonieuse des constructions conduit à ramener cette limite à 16m, c'est-à-dire au niveau des constructions remarquables encadrant cet espace : récent Home Saint-Jean et immeubles dits ICE édifiés par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme au début des années 1950.

Conclusion

Pour un PLU appropriable par les habitants

Le Conseil consultatif du patrimoine mulhousien a participé pleinement et souhaite continuer à œuvrer à la définition d'une politique urbaine qui mette en valeur le patrimoine bâti hérité. La part qu'il prend dans le processus de révision du PLU en est une facette.

Cette expérience lui suggère une remarque finale, d'ordre plus citoyen.

Le dossier de projet de PLU révisé est difficilement abordable pour le public, ce qui pose un réel problème démocratique. La présentation à l'agence de participation citoyenne (panneaux ; un seul exemplaire du projet) n'a apporté aucune aide en ce sens.

Le CCPM fait donc plusieurs propositions qu'il veut constructives:

- Rendre le règlement plus compréhensible en l'accompagnant d'illustrations et en améliorant la rédaction dans un souci de lisibilité.
- Si possible, inscrire un plus grand nombre de dispositions dans le chapitre « dispositions communes à toutes les zones ».
- Compléter le glossaire et l'organiser par ordre alphabétique.
- Ajouter au plan patrimonial les zones UP et UH, les servitudes de monuments historiques et d'archéologie, les espaces boisés classés, etc.
- Au rapport de présentation, compléter la justification des choix, notamment en matière de zonage et de règlement.

Il rappelle qu'il reste disponible pour le nécessaire accompagnement du PLU dans sa phase de mise en œuvre.

Liste des annexes

1. Le point de vue du CCPM sur les orientations générales du PLU (novembre 2016)
2. Hauteur de bâtiments existants et hauteur plafond envisagée au projet de révision du PLU
3. Hauteur maximale de façade fixée par les premiers règlements de construction (*Bauordnung*)
4. Éléments non protégés au projet du PLU

ANNEXES

Liste des annexes

1. Le point de vue du CCPM sur les orientations générales du PLU (novembre 2016)
2. Hauteur de bâtiments existants et hauteur plafond envisagée au projet de révision du PLU
3. Hauteur maximale de façade fixée par les premiers règlements de construction (*Bauordnung*)
4. Éléments non protégés au projet du PLU

Annexe 1 (08.11.2016)

Le point de vue du CCPM sur les orientations générales du PLU

En participant à la démarche de révision du PLU, le CCPM entend œuvrer pour une plus grande prise en compte du patrimoine architectural et urbain dans la politique d'urbanisme

Dans la perspective du débat en conseil municipal sur les orientations générales du nouveau PLU, il formule dix idées-forces qu'il souhaite voir prises en compte.

1. Porter un nouveau regard sur le patrimoine urbain

De nos jours, la notion de patrimoine⁴ dépasse les seuls monuments historiques, bâtiments prestigieux ou centres anciens. Elle s'étend à l'ensemble du milieu urbain actuel, avec ses constructions, ses rues, ses jardins, ses cours d'eau, ses ambiances, etc., hérités des générations précédentes, qui inscrivent la ville d'aujourd'hui et de demain dans son épaisseur historique. C'est au niveau du paysage et d'ensembles urbains, y compris récents, que le patrimoine doit s'appréhender, chaque édifice ou lieu étant à considérer dans son contexte. Ainsi, le patrimoine s'apparente aujourd'hui à une ressource dont les acteurs « producteurs de territoire » (A. Magnaghi)⁵ doivent savoir tirer parti pour leur développement.

Au quotidien, pour l'habitant comme pour le visiteur de la ville ou du quartier, la présence et la visibilité du patrimoine apportent un sentiment rassurant de symbiose avec son environnement. Par la compréhension de la ville dans sa globalité et dans ses éléments constitutifs, comme par la connaissance de leurs auteurs, de leur origine et de leur signification, la perception du patrimoine permet de se situer dans l'espace et dans la durée, tout en accroissant les potentialités offertes par la ville.

Elargir l'idée de patrimoine conduit à deux considérations essentielles : d'une part le patrimoine est en constante évolution, d'autre part il se compose d'éléments de valeur très variable, du plus précieux au plus banal.

Déterminer la place du patrimoine dans un projet de transformation de l'espace urbain suppose d'être conscient de cette valeur, laquelle peut prendre différentes dimensions :

⁴ Dans la suite de ce document, pour simplifier, on utilisera le terme de « patrimoine » pour désigner le patrimoine architectural, bâti, urbain et paysager.

⁵ Magnaghi A., *Le projet local*. (2003)

- historique ou mémorielle, par l'évocation des modes de vie et des événements passés, des aspects successifs de la ville, à transmettre aux générations futures,
- culturelle par les styles et techniques de construction propres à chaque époque et par leur contribution à la spécificité/identité d'une ville et d'un territoire,
- esthétique et émotionnelle par la beauté qui peut émaner d'une œuvre architecturale,
- économique par le montant considérable des investissements successifs qui l'ont produit comme par sa valeur de réemploi et ses potentialités d'adaptation, tout comme par son rôle dans l'attractivité de la ville,
- symbolique par le lien entre image (de la ville, d'un quartier) et paysage urbain perçu,
- environnementale par l'énergie grise emmagasinée dans la ville existante, la nature des matériaux traditionnels, la qualité paysagère apportée par ces objets patrimoniaux,
- sociale par son caractère fédérateur de « bien commun » à tous les citoyens et par la manière dont il façonne les relations humaines et sociales ; dans une perspective historique, ces relations sociales impliquent par exemple les liens tissés entre le milieu patronal et le milieu ouvrier par ce qui concerne le patrimoine industriel, particulièrement important à Mulhouse.

Bien entendu, selon les lieux chacune de ces dimensions prend une importance plus ou moins notable, d'où la nécessité d'une analyse patrimoniale préalable à toute intervention sur l'espace urbain. Analyse dont le PLU ne pourra qu'esquisser le cadre et les principes, à compléter lors de la conception de chaque projet.

Par ailleurs, en ce début du XXI^e siècle, il faut prendre acte que le cycle de construction de la ville par extension spatiale est désormais terminé à Mulhouse et que l'on se trouve à l'orée d'un nouveau cycle urbain qui recentre, remanie et reprend la ville existante : le patrimoine est dès lors une ressource qui doit être mobilisée dans le projet urbain et son rôle dans l'urbanisme mulhousien devient fondamental : il peut devenir un levier de développement.

Enfin, faut-il rappeler que le patrimoine exprime de façon tangible la personnalité d'un territoire. Alors que les mêmes types de construction et d'aménagements (y compris dans la mise en valeur de quartiers historiques) se retrouvent presque dans le monde entier, Mulhouse, en s'appuyant plus fortement sur les potentialités de son patrimoine multiple, varié et spécifique, a la possibilité de présenter un visage original et authentique.

Penser Mulhouse dans le futur suppose de connaître et de mesurer finement et d'apprécier les spécificités du bâti mulhousien au sens où il n'est pas celui de Colmar ni de Strasbourg, mais celui d'une « ville singulière », fille de l'industrie aux XIX^e et XX^e siècles : il est en particulier caractérisé par sa fragmentation et souvent par sa modestie ou sa discrétion. En saisir toute la richesse est un des enjeux du PLU : en matière de préservation des ressources patrimoniales et de développement territorial, le PLU devra être un moyen d'indexer les politiques de la Ville sur son patrimoine, au regard des différentes valeurs qu'il véhicule.

Parmi les interrogations ainsi posées :

- comment concilier l'aménagement d'une ville compacte et respectueuse de ses ressources avec la préservation du patrimoine courant ?
- comment favoriser les énergies renouvelables en respectant l'intégrité du bâti ancien ?
- comment s'assurer que la conservation sera acceptée par les habitants ?

- comment intégrer la question du patrimoine urbain dans le processus de développement territorial ?

-

2. L'unité de la ville comme ligne directrice fondamentale

« La variété est en toutes choses le sel de la grâce, à condition d'être obtenue par la correspondance mutuelle de parties distantes entre elles ; mais si ces parties, dispersées et sans liens, se heurtent par leur disparité, la variété de l'ensemble sera alors tout à fait choquante. »⁶

Toute ville est formée de pièces multiples et différentes. Faute de liaisons ou d'articulations entre ses composantes, et de par la dimension réduite de nombre d'entre elles, le paysage mulhousien apparaît cependant, à de rares exceptions près, particulièrement morcelé et hétérogène, fait d'une juxtaposition chaotique de fragments plus ou moins homogènes.

Créer du lien entre morceaux de ville, (re)coller les pièces du puzzle, les mettre en communication, renforcer le caractère urbain, devra être l'orientation première du PLU pour progresser vers un paysage urbain varié mais cohérent. Pour cela, le PLU devra agir sur la configuration et le fonctionnement de l'espace public (notamment les cheminements piétons), fixer des tracés régulant les formes urbaines (disposition et volumétrie du bâti, relation à l'espace public).

C'est en s'appuyant sur les éléments marquants du tissu existant et sur les ensembles déjà dotés d'une certaine unité ou cohérence, en mettant en valeur leurs traits intéressants, en les confortant voire en les étendant, en organisant les transitions ou les raccordements entre fragments distincts, en réduisant les coupures, en refusant d'accroître le chaos, que progressera l'unification de l'espace urbain.

3. Pour un projet urbain 4D

S'il évolue constamment, le tissu urbain ne se transforme toutefois que très lentement. En particulier, dans les tissus constitués, qui désormais composent l'essentiel de la ville, les mutations ne se font que très progressivement au fil des années. En conséquence, le modèle urbain sur lequel s'appuyer devra le plus souvent être l'existant, lequel va longtemps rester prégnant ; les ruptures dans la forme urbaine ne se justifient que dans de très rares cas.

Un des axes les plus forts du PLU 2017, en ce qui concerne la forme urbaine, devra donc être la référence au patrimoine comme socle fédérateur et structurant de la ville à construire. Dans le processus d'élaboration de la ville, le patrimoine assure le lien entre le présent et l'avenir.

Il s'agit de construire la ville en partant des potentialités de son patrimoine pour lui donner plus de sens et de cohérence. Autrement dit, tout projet urbain devra s'intégrer non seulement dans un

⁶ Alberti L.-B. *L'art d'édifier* (vers 1480)

environnement spatial à trois dimensions défini par la morphologie du voisinage, comme le prescrit d'ailleurs le PLU actuel, mais aussi dans un continuum historique et temporel complétant «ce qui est déjà là» et tenant compte des capacités d'évolutions à moyen terme. C'est pourquoi la contextualisation et la lecture du lieu (morphologie, histoire, signification et fonction urbaines) sont la base de toute intervention dans le tissu urbain existant.

Cette attention portée à la continuité dans le temps, autre aspect de la recherche d'unité urbaine, exige aussi que soit tenu dans la durée, au moins pour l'essentiel, le parti initial adopté pour l'aménagement d'un site, que ce parti s'exprime à travers le PLU (cas des constructions diffuses) ou par un projet opérationnel précis (cas des opérations concertées). L'exemple de la Cité ouvrière, maintenant la même organisation spatiale d'ensemble sur près d'un demi-siècle d'édification tout en acceptant des adaptations et évolutions du bâti, s'oppose ainsi à celui du quartier des Coteaux où la remise en cause du plan d'ensemble pour les dernières tranches a défigurés le projet.

4. La diversité du patrimoine mulhousien comme guide du PLU

Tout au long des deux siècles de fort développement urbain mulhousien, l'absence de prise en considération du contexte urbain préexistant semble avoir été la règle lors de l'édification des différentes pièces du puzzle, lesquelles pouvaient individuellement avoir une réelle cohérence et une grande qualité architecturale (Nouveau Quartier, Cité, Coteaux, pour ne prendre que quelques exemples). A l'avenir, c'est au contraire l'attention portée à ce contexte et sa compréhension qui devront guider les transformations urbaines : il s'agit de faire du patrimoine le matériau de base de la fabrication de la ville, et de sa compréhension l'un de ses outils principaux.

Mulhouse se compose d'espaces très différents les uns des autres, par leur aspect, leur histoire, leur fonction et leur place dans la ville. L'objectif d'une ville plus unie ne doit pas conduire à gommer leur caractère ou leur qualité intrinsèque, mais à les valoriser en tant que partie d'un tout. Au-delà de la préservation de certains édifices, c'est la conservation des compositions et des structures urbaines associée à la création contemporaine qui doit être gage de continuité et d'unité. Explorer la capacité de faire du neuf avec du vieux, admettre la diversité et la modernité sans renier l'existant, privilégier les règles urbaines plutôt que les règles architecturales, tels sont les défis à relever par le PLU pour que la ville se renouvelle sur elle-même sans perdre son âme.

Pour ce faire, le PLU devra utiliser une grille de lecture pour chaque partie de ville qu'il délimite ou distingue (zone, secteur, ensemble ou édifice singulier) : inscription dans l'histoire, rôle dans la ville ou le quartier, traits morphologiques caractéristiques, relations à l'environnement, caractère plus ou moins urbain.

Dans ce but, le CCPM préconise de se baser sur une typologie des espaces urbains mulhousiens les plus représentatifs. L'annexe 1 esquisse une telle typologie, sorte de « catalogue de modèles mulhousiens » qu'il reviendra au PLU de décliner en fonction des particularités de chaque lieu, de ses éventuels dysfonctionnements et de l'évolution des modes de vie, afin de concilier espace de créativité et inscription dans la continuité historique locale.

Il sera possible à l'aide de cette grille de spécifier ce qui fait l'intérêt d'un lieu (la composition urbaine, la volumétrie et l'aspect du bâti, le caractère plus ou moins urbain créé par la relation à

l'espace public, l'usage, la valeur de témoignage ou valeur patrimoniale, la convertibilité, le lien avec le voisinage, etc.) et d'en tirer les conséquences en termes de PLU : préservation partielle ou totale, réinterprétation contemporaine des traits caractéristiques, remodelage complet ou partiel, évolution vers un autre type urbain ou de nouveaux usages, articulation avec les lieux voisins, fonctions accueillies préférentiellement, etc. De ce point de vue, par exemple, la redécouverte des fonctions commerciales en nombreux rez-de-chaussée et d'espaces artisanaux en interstice dans le tissu urbain aiderait à l'implantation souhaitée par les habitants de commerces de proximité et d'activités économiques intra-muros.

A l'exception des espaces déstructurés (ou non structurés), l'orientation générale sera de consolider les espaces cohérents, d'en révéler les qualités spécifiques, le cas échéant d'y introduire plus de caractère urbain.

5. Créer en étant attentif à l'esprit du lieu

Placer le patrimoine au cœur du projet urbain n'empêche pas la créativité architecturale, ni dans l'adaptation de l'existant, ni dans le neuf, bien au contraire.

Créativité ne signifie pas absence de règle ou de principe. Les maîtres-mots doivent être : attention portée au contexte urbain, compréhension et respect de l'existant, inscription dans la continuité urbaine et historique. Autrement dit, l'esprit du lieu doit guider le projet.

Un objectif majeur du PLU devra être de donner du sens au caractère de chaque lieu, définir ses potentialités, de le rattacher au reste de la ville pour en renforcer globalement le caractère urbain.

Pour chaque nouvelle construction, la référence au patrimoine varie selon l'emplacement et l'importance du projet ; elle demandera toujours une analyse particulière, complémentaire du PLU.

Dans les quelques cas où le PLU prévoira la création d'un nouveau morceau de ville d'une certaine importance [au moins 1 hectare pour fixer les idées ?], on cherchera à mettre en évidence l'histoire du lieu (ancien cours d'eau ou usages disparus, rappel de constructions qui n'auront pu être conservées, par exemple), à veiller à l'articulation et la continuité avec le voisinage (espaces publics, cheminements, formes bâties), à transposer des traits caractéristiques du paysage mulhousien (jardinets d'avant ou traitement d'angles de rues par exemple).

Pour les opérations moins importantes, c'est la reprise de l'organisation des lieux voisins, la continuité morphologique à l'échelle de la rue ou du voisinage, l'articulation cohérente entre séquences que le PLU devra définir.

Le cas le plus fréquent à gérer par le PLU est probablement la substitution d'une construction neuve à une construction existante. De façon générale mais à adapter à chaque site, le PLU devra garantir la reprise des traits caractéristiques des espaces contigus, éventuellement réinterprétés (implantation, gabarits, lignes, rythmes, etc.). La plupart du temps, la préservation de séquences morphologiquement homogènes ou cohérentes n'empêche pas d'y introduire des éléments architecturaux contemporains. L'impératif est que le neuf ne dénature pas le site mais au contraire y apporte une plus-value urbaine.

Quelle que soit l'échelle d'intervention, il s'agit de valoriser la ressource patrimoniale : mise en place d'espaces d'aménités (préservation ou retour de végétation par exemple), affirmation de la fonction mémorielle par la réapparition de l'histoire géographique de la ville, apports techniques (par exemple effet de la végétation sur le climat), traitement paysager (par exemple réinterprétation de l'organisation d'origine de l'espace public).

L'étude de la règle d'urbanisme applicable lors de l'édification initiale du contexte (ou parfois l'analyse de l'exposé du parti architectural et urbain d'origine, voire la compréhension des logiques et dispositifs qui ont produit le tissu existant) peut puissamment aider à la perception de cet « esprit du lieu » : le PLU pourra utilement s'appuyer sur une telle analyse, au moins pour les espaces les plus caractéristiques du paysage mulhousien et se placer ainsi dans la filiation des réflexions urbaines antérieures.

L'annexe 2 présente quelques cas de dialogue entre ancien et nouveau.

6. Adapter sans défigurer

De très nombreux bâtiments ou ensembles peuvent être transformés pour répondre à de nouvelles attentes ou accueillir de nouveaux usages. En particulier, tout ce qui concerne l'amélioration des conditions d'habitat devra être facilité : regroupement de logements, adjonction de balcons, etc.

L'important est alors de préserver ou de renforcer l'unité ou la cohérence du paysage urbain, ainsi que, le cas échéant, de sauvegarder et mettre en valeur des particularités patrimoniales identifiées au PLU. Il s'agit de respecter et d'adapter sans les défigurer les ensembles ou bâtiments présentant un certain intérêt. En particulier, il est important d'être vigilants sur les modifications de faible ampleur : portes, lucarnes, ravalements, clôtures, etc.

Le CCPM, comme de nombreuses associations au plan national, attire avec force l'attention sur les conséquences potentiellement désastreuses de l'absurde décret du 30 mai 2016 sur l'isolation thermique. En effet, pour la quasi-totalité du bâti antérieur à 1950, l'isolation par l'extérieur est une formule non seulement techniquement inadaptée mais aussi un désastre pour la qualité des paysages urbains. Effacer les façades revient à nier l'ancrage historique, architectural, technique du patrimoine vernaculaire, à gommer la spécificité des constructions et à progresser vers l'uniformisation et la banalisation de notre cadre de vie. Le PLU devra insister sur la nécessité de ne pas modifier l'aspect des constructions qui constituent le patrimoine urbain mulhousien, afin de restreindre autant que faire se peut les conséquences de ce décret.

Le PLU pourra comporter (dans le rapport de présentation ou en annexe au règlement) des « modèles » ou solutions-types (= recommandations) de transformations pour les types de bâtiments les plus fréquents à Mulhouse : immeuble-maison, maison de cité, maison de maître, immeuble jumelé, etc.

Dans certains cas, l'adaptation impose une échelle plus large que la parcelle, la rue ou l'îlot s'avérant le niveau pertinent de projet ou d'intervention : par exemple pour aérer des secteurs excessivement

denses, pour dégager les cœurs d'îlot ou pour organiser intelligemment le stationnement. Dans cette optique, la formulation au PLU d'orientations d'aménagement et de programmation devra être largement utilisée.

En annexe 3, quelques exemples de transformations relevés à Mulhouse.

7. Repérer les éléments remarquables à sauvegarder

La ville durable est d'abord celle qui utilise l'existant, évite le gaspillage des destructions inutiles, trop souvent décidées par facilité : le PLU devra inciter au maintien et à l'adaptation de l'existant. Le renouvellement de chaque fragment n'est à décider qu'après s'être interrogé sur sa pertinence réelle.

En particulier, de nombreux bâtiments ou ensembles, pour une bonne part déjà identifiés, sont remarquables du fait de leur ancienneté, de leur rareté, de leur grande qualité architecturale ou paysagère, ou encore de leur valeur de témoignage de l'histoire mulhousienne. Ils devront être sauvegardés, pour quelques-uns sans modification de leur apparence. A l'occasion de la révision du PLU, leur repérage devra être actualisé et complété, tout en précisant les propriétés qui en font l'intérêt et en distinguant plusieurs degrés de protection : conservation, mise en valeur, requalification, maintien de traits dominants ou spécifiques, cohérence ancien /nouveau.

L'annexe 4 liste à titre de simples exemples quelques éléments présentant un intérêt patrimonial, parmi beaucoup d'autres repérés à Mulhouse, et sans, à ce stade, procéder à une hiérarchisation.⁷

Outre leur aspect et leur histoire, certains édifices anciens contiennent de précieux témoignages du passé urbain et architectural mulhousien, en général de façon cachée ou ignorée : matériaux anciens rares, traces de procédés constructifs, agencements et décors intérieurs, etc. Sans procéder à un impossible recensement des bâtiments concernés, le PLU devra mentionner les secteurs où de tels témoins sont susceptibles d'exister, afin d'alerter en cas de risque de leur disparition.

8. Préserver et mettre en valeur les ensembles cohérents « ordinaires »

A côté de ces éléments les plus remarquables de notre patrimoine, le tissu urbain de Mulhouse comporte un grand nombre d'*ensembles qui se composent de bâtiments dont aucun, pris séparément, n'offre de grandes valeurs architecturales, mais qui réunis forment un paysage urbain attrayant*⁸. Ces ensembles qualifiés parfois « d'architecture mineure » se présentent souvent sous forme de groupes ou séquences homogènes, dont la cohérence provient de la juxtaposition de constructions similaires. Pour d'autres, c'est la composition urbaine (disposition et volumétrie du bâti, organisation des espaces, tracés de rues) qui en fait l'intérêt.

Le PLU devra les identifier, en les distinguant de ceux considérés comme plus remarquables, et s'attacher à les mettre en valeur, tant par la préservation de leurs traits caractéristiques

⁷ Ne figurent que des éléments non protégés au PLU en vigueur.

⁸ Ostrowski W., *Les ensembles historiques et l'urbanisme* (1976)

(n'empêchant pas en général des transformations intelligentes : voir ci-dessus), que par le traitement de l'espace public et des espaces connexes (cours, jardins, etc.).

L'annexe 5 liste, toujours de façon non exhaustive parmi de multiples autres cas présents à travers la ville, quelques exemples de ces « ensembles cohérents ordinaires ».⁹

9. Mettre en scène les repères urbains

En comparaison d'autres grandes villes, Mulhouse est peu pourvue en monuments emblématiques. Le patrimoine mulhousien comporte cependant nombre d'édifices singuliers et intéressants, susceptibles de constituer des repères structurant l'espace urbain à l'échelle de la ville, du quartier ou du voisinage. Mais, trop souvent, ils se fondent dans le paysage alors qu'ils ont une vocation de signaux urbains.

Le PLU devra favoriser la mise en scène urbaine des bâtiments publics ou emblématiques intéressants existants : aménagement des abords, articulation avec l'espace public, adaptation des règles applicables aux constructions voisines, etc. De même sont à identifier et sauvegarder les traces du passé de la ville (emplacements de cours d'eau, marques subsistant des combats de la seconde guerre, par exemple) encore visibles.

En complément de cette mise en valeur d'éléments du patrimoine, quelques principes devront figurer au PLU pour les futurs « monuments » (édifices publics ou assimilés, ou encore constructions privées jouant un rôle particulier dans la ville du fait d'une destination rare) qui seraient construits à l'avenir : ouverture sur la ville, intégration paysagère, différenciation par rapport au tissu environnant par l'architecture et l'implantation.

L'annexe 6 illustre quelques situations en lien avec cette préoccupation.

10. Accompagner le PLU

Le PLU n'est que l'un des moyens d'énoncer et de mettre en œuvre le projet urbain. Le CCPM propose plusieurs pistes pour l'accompagner :

- pour que les Mulhousiens soient plus largement intéressés à leur patrimoine, prolonger le travail engagé lors de la révision du PLU par de nouvelles actions de sensibilisation,
- pour faciliter l'application des orientations préconisées, mettre en place des dispositifs d'accompagnement des habitants (conseil, ateliers de quartiers, aide à l'auto-réhabilitation, communication, valorisation de réalisations modèles, incitations à l'entretien du bâti),
- encourager fortement maîtres d'ouvrages et concepteurs au dialogue préalable avec la Ville et, le cas échéant, le CCPM,
- produire de façon systématique à l'appui de tout projet de construction (ou modification) une évaluation patrimoniale, accompagnée d'une véritable étude d'insertion dans le contexte urbain,

⁹ Ne figurent que des ensembles non protégés au PLU en vigueur.

- se doter d'une méthode et d'outils pour trouver de nouveaux usages aux bâtiments ayant un intérêt patrimonial et aujourd'hui désaffectés ou sur le point de l'être, de façon à éviter une dégradation irrémédiable,
- favoriser les liens entre les services de la Ville et le milieu de la recherche universitaire dans le domaine de l'histoire urbaine et du patrimoine.

Le CCPM attire l'attention sur l'état de dégradation préoccupant de nombreux bâtiments anciens, non entretenus par leurs propriétaires, situation qui menace gravement la préservation d'une partie de notre patrimoine.

Il souligne aussi le besoin d'un effort considérable en matière de propreté de la ville, l'aspect peu engageant de nombreuses rues ne contribuant pas à une vision positive du paysage mulhousien.

Il insiste enfin sur la nécessité pour le PLU de traiter courageusement la question de l'envahissement de la rue par la voiture en stationnement, tant dans le tissu ancien (qui n'a évidemment pas été conçu pour l'accueillir) que dans les opérations récentes ou à venir (où l'automobile doit s'effacer devant l'impératif de qualité résidentielle). Le vivre ensemble tout comme la qualité du paysage urbain et l'attractivité de la ville imposent que soient mises en place des « stationnements raisonnables » comme le préconise la consultation des habitants.

Conclusion

Au cours des prochains mois, le CCPM développera et explicitera ces principes de base :

- repérage des éléments de patrimoine urbain et architectural et mise en évidence de leurs traits caractéristiques,
- préconisations pour la rédaction du PLU (règlement, orientations d'aménagement et programmation).

Liste des annexes (non fournies à Mme le commissaire-enquêteur)

Annexe 1 : typologie des espaces urbains mulhousiens

Annexe 2 : exemples d'articulation entre le neuf et l'existant

Annexe 3 : exemples de transformations

Annexe 4 : quelques exemples d'édifices et d'ensembles remarquables

Annexe 5 : quelques exemples d'ensembles cohérents ordinaires à préserver et à mettre en valeur

Annexe 6 : quelques exemples de repères urbains à respecter et à mettre en valeur

Annexe 2

HAUTEUR DE BATIMENTS EXISTANTS ET HAUTEUR PLAFOND ENVISAGEE AU PLU REVISE

(exemples)

Les hauteurs de bâtiments existants sont tirées des plans de permis de construire conservés aux Archives de Mulhouse.

Les hauteurs sont exprimées en mètres.

Les lignes en gras et en grisé illustrent des cas où la règle envisagée au PLU révisé est sensiblement plus élevée que l'existant (différence de 1m5 ou plus), au risque de créer une rupture sensible des lignes de hauteur.

Les lignes en italique illustrent des cas où la règle envisagée au PLU révisé est sensiblement moins élevée que l'existant (différence de 1m5 ou plus), au risque de créer également une rupture sensible des lignes de hauteur.

Adresse	Type de bâtiment	Hauteur totale	Hauteur à la ligne de brisis	Hauteur de façade (ou à l'égout du toit)	Zone au PLU révisé	Hauteur maxi au PLU révisé
Ballersdorf 4	Maison ancienne de type rural 1 niveau droit et toit à forte inclinaison	6,7		2,9	UR2a	12 (a)
Hederich 9 à 15	Série de petites maisons 1 niveau droit et toit à faible inclinaison	7,6		4,6	UL4	12 (a)
Ravin 76 à 84	Groupe de petites maisons accolées 1 niveau droit et toit à la Mansart	8,9	6,6	4,5	UR2	15 (a)
Augustins 16	Maison du centre historique (XVIIIe) 2 niveaux droits et toit à forte inclinaison	11,9		6,7	UH1	17 (b)

Hêtre 14 à 20	Petits immeubles mitoyens 2 niveaux droits et toit à forte inclinaison	11,5		7,6	UR1	18 (a)
Strasbourg 68	Maison de cité 2 niveaux droits et toit à faible inclinaison	10,0		6,5	UP3	11
Orfèvres 10 à 14	Immeubles mitoyens 2 niveaux droits et toit à la Mansart	12,6	10,2	7,5	UR1a	16 (a)
Ventron 8	Villa 2 niveaux droits et toit à la Mansart	13,7	11,4	8,5	UP1	13 (a)
Isly 6 et 7	Maisons de maître 2 niveaux droits et toit à la Mansart	11,2	9,6	7,7	UL2b	15 (a)
Kléber 11	Immeuble mitoyen 3 niveaux droits et toit à forte inclinaison	14,7		9,3	UR1	18 (a)
Prévoyance 1 à 7	Groupe de 2 immeubles 3 niveaux droits et toit à forte inclinaison	14,8		9,9	UN1a	21
Tisserands 1	Ancienne petite fabrique (surélevée) 3 niveaux droits et toit à faible inclinaison	11,4		9,4	UT2	21 (c)
Laurent 92 à 94	Immeubles mitoyens 3 niveaux droits et toit à faible inclinaison	15,7		11,1	UR1a	16 (a)
Charrue	Immeubles mitoyens 3 niveaux droits et toit à la Mansart	16,0	14,0	11,3	UR1	18 (a)
Jaurès 9 et 11	Immeubles mitoyens 3 niveaux droits et toit à la Mansart	14,9	12,8	10,2	UR1a	16 (a)
Salengro 14	Immeubles mitoyens 4 niveaux droits et toit à forte inclinaison	18,9		14,0	UR1	18 (a)
Guebwiller 62	Immeuble de rapport 4 niveaux droits et toit à forte inclinaison	19,1		13,1	UR1	18 (a)
Lavoisier 46 à 50	Immeubles mitoyens 4 niveaux droits et toit à faible inclinaison	18,0		13,8	UR1b	18 (b)

Abeilles 47 à 49	Immeubles mitoyens 4 niveaux droits et toit à faible inclinaison	15,9		13,9	UR1a	16 (a)
Landser 2 et 4	Immeubles de rapport 4 niveaux droits et toit à la Mansart	16,7	14,7	11,1	UR1	18 (a)
<i>Gutenberg 8 à 10</i>	<i>Immeubles cossus</i> <i>4 niveaux droits et toit à la Mansart</i>	<i>19,2</i>	<i>16,5</i>	<i>14,5</i>	<i>UT2</i>	<i>21</i> <i>(c)</i>
Dix-sept Novembre 11 à 13	Bloc d'immeubles 4 niveaux droits et 1 étage en attique	16,5		14,6	UQ2	(d)
Porte de Bâle (sauf n°5)	Immeubles de la Reconstruction 4 niveaux droits et 1 étage d'attique très reculé	18,1		15,5	UH2b	(e)
<i>Stalingrad</i>	<i>Immeuble cossu</i> <i>5 niveaux droits et toit à forte inclinaison</i>	<i>23,7</i>		<i>17,6</i>	<i>UR1</i>	<i>18</i> <i>(a)</i>
<i>Dreyfus 45</i>	<i>Immeuble HBM</i> <i>5 niveaux droits et toit à forte inclinaison</i>	<i>21,7</i>		<i>16,8</i>	<i>UR1c</i>	<i>18</i> <i>(a)</i>
Thierstein 35 et 37	Immeubles de rapport 5 niveaux droits et toit à faible inclinaison	20,3		17,1	UP4	(f)
Europe	Immeubles de rapport 5 niveaux droits et toit à faible inclinaison	22,1		17,6	UH3	24 (c)
<i>Vergers 1</i>	<i>Immeuble</i> <i>5 niveaux droits et toit à la Mansart</i>	<i>23,0</i>	<i>19,7</i>	<i>16,6</i>	<i>UT2a</i>	<i>21</i> <i>(c)</i>
Moulin 10	5 niveaux droits et toit à la Mansart	22,9	20,2	17,6	UH3	23 (c)
Porte de Bâle 5	Immeuble Ecran (atypique, y compris par sa situation) 6 niveaux droits et toit terrasse	22,0		22,0	UH2b	(e)

(a) : 3 m de moins en cas de toit terrasse

(b) : possibilité de règle différente pour tenir compte de l'existant

(c) : hauteur maximale indiquée au plan de zonage, différente de la règle générale de la zone

- (d) : il n'est pas fixé de hauteur maximale dans cette zone
- (e) : hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue
- (f) : hauteur moyenne des constructions existantes dans la séquence de rue

Annexe 3

HAUTEUR MAXIMALE DE FACADE

fixée par les premiers règlements de construction (*Bauordnung*)

Largeur de rue	Règlement de 1882	Règlement de 1898	Règlement de 1909
6 m	11,0	9,0	10,0 (en vieille ville)
7 m	12,0	9,0	11,0 (en vieille ville)
8 m	12,0	10,0	11,5 (en vieille ville)
9 m	13,5	11,0	12,0
10m	13,5	12,0	12,5
11 m	14,5	13,0	13,5
12 m	15,5	14,0	14,5
14 m	17,5	16,0	16,5
16 m	19,5	18,0	18,5
18 m	21,5	18,0	18,5
20 m	23,5	18,0	18,5

Principales autres dispositions conditionnant la hauteur des constructions :

- Maximum de 5 niveaux, rez-de-chaussée et un étage sous mansarde compris (*règlements de 1898 et de 1909*).
- Niveau du rez-de-chaussée des logements à au moins 0m70 du niveau du trottoir (0m30 pour magasins et assimilés) (*règlements de 1882, de 1898 et de 1909*).
- Hauteur sous plafond des locaux habitables d'au-moins 2m80 (2m50 sous combles, 3m50 pour auberges et autres) (*règlements de 1898 et de 1909*).
- Au-dessus de la hauteur maximale de façade, respect d'un gabarit enveloppe de toiture : angle de 60° par rapport à l'horizontale pour les rues de 10m ou moins, de

45° pour les rues de plus de 10m, avec dispositions particulières pour les lucarnes, pignons sur rue, etc. (*règlement de 1909*).

- En cas de recul imposé (jardinets d'avant), la hauteur maximale de façade est majorée de la largeur de ce recul (*règlements de 1898 et de 1909*).

Dispositions spécifiques au Vignoble et à la Cité :

- Au Vignoble, hauteur maximale de façade égale à la largeur de rue, (*règlements de 1898 et de 1909*), sans pouvoir dépasser 12,50 mètres (*règlement de 1909*).
- A la Cité, hauteur maximale de façade limitée à 7,50 mètres (*règlement de 1909*).
- Au Vignoble et à la Cité, nombre de niveaux limité à 3 : rez-de-chaussée, premier étage et étage sous toit (*règlements de 1898 et de 1909*).

Annexe 4.

PATRIMOINE BATI MULHOUSIEN
et
REVISION DU PLU

Eléments non protégés au projet de
PLU

14.05.2019

DELIMITATION DES QUARTIERS



A : Centre
B : Fonderie
C : Galvingue
D : Buffon
E : Illberg
F : Vieux Dornach
G : Briand

H : Cité
I : Brustlein
J : Furstenberger
K : Franklin
L : Saint-Fridolin
M : Illzach Vauban
N : Wolf Wagner

O : Hugwald
P : Nordfeld
Q : Barbanègre
R : Drouot
S : Bourtzwiller
T : Rebberg
U : Coteaux

LEGENDE DES TABLEAUX COMPARATIFS

Quartier :

Découpage utilisé par le CCPM pour l'inventaire du logement ouvrier, social, populaire à Mulhouse. Voir plan et code en page précédente.

Date : Année ou période de premier achèvement de la construction

ca = environ p = après m = autour de av = avant f = fin d = début

Eval. CCPM : Degré d'intérêt patrimonial selon le CCPM, figurant aux documents remis à la Ville en 2018.

A = exceptionnel
intéressant

B = remarquable

C =

MH = monument historique

R = achevé après 1990

0 = secteur ou édifice non encore analysé par le CCPM, y compris les édifices protégés au PLU en vigueur, considérés comme « intéressants » en l'attente d'investigations complémentaires à venir.

PLU 2016 : Rappel des protections figurant au PLU en vigueur.

T= triangle ou série de triangles indiquant un élément « à protéger » ou une « cheminée à protéger »

(T) = triangle sur un ensemble dont fait partie l'édifice

UPx = classement en zone UPx

(UPx) = classement d'une partie de l'ensemble ou du groupe en zone UPx

0 = non indiqué comme « à protéger » au PLU en vigueur.

Comparaison : Comparaison entre le PLU en vigueur, l'évaluation du CCPM et le projet de PLU révisé.

21 = élément signalé par le CCPM en 2018, non protégé de façon distincte au projet de révision du PLU (éventuellement au sein d'un ensemble protégé).

21P = idem 21, inclus dans une zone UP au projet de révision du PLU.

22 = élément protégé au PLU en vigueur, non analysé par le CCPM en 2018, non protégé au projet de révision du PLU.

22P = idem 22, inclus dans une zone UP au projet de révision du PLU.

23 = élément à distinguer au sein d'un ensemble protégé au projet de révision du PLU.

24 = élément à distinguer si nécessaire au sein d'un ensemble protégé au projet de révision du PLU (analyse complémentaire à effectuer).

25 = élément ni protégé au PLU en vigueur ni signalé par le CCPM en 2018, mais dont l'intérêt justifie cependant une protection.

TABLEAU 1 - LES EDIFICES

Quartier	Adresse	Eval. CCPM	PLU 2016	Comparaison	Observations
A	Arsenal 50A	B	0	21	
A	Boulangers 20 <i>Magasin Eurêka</i>	C	0	21	
A	Henner <i>Ancienne poste</i>	C	0	21	
A	Hôtel de Ville 02 <i>Zwillingsbau</i>	A	T	21	
A	Hôtel de Ville 08-14	B	0	21	Edifice singulier, hors de l'ensemble rue du Sauvage / passage de l'Hôtel de Ville côté nord
A	Loi 10	B	0	21	
A	Sauvage 17-19	C	0	21	
A	Sauvage 39 <i>Hôtel Vogel</i>	A	T	21	
A	Synagogue <i>Temple Saint Jean</i>	A	0	21	
A	Tanneurs 09-11 <i>arrière-maison</i>	C	0	21	
C	Daguerre 20-22	C	0	21	
C	Fischer 02	C	0	21	
C	Guebwiller <i>Eglise Sts Pierre et Paul</i>	A	0	21	
C	Lutterbach 48-50 Meuse 14-18	C	0	21	
C	Lutterbach 56	B	0	21	
C	Lutterbach 93A	C	T	21	Villa
C	Lutterbach 97	B	T	21	Villa
C	Marne 15	C	0	21	
C	Marne 19	C	0	21	
D	Huguenin 58	C	0	21	
F	Belfort 071	C	0	21	
F	Belfort 086	C	0	21	
G	Rosberg 13-15	C	0	21	

G	Rossberg 21	C	0	21	
I	Brustlein 05-09B	B	T	21	
I	DMC avenue <i>Eglise Sainte Thérèse</i>	A	0	21	
J	Doller 05-13	B	0	21	
J	Furstenberger 40 <i>Ecole primaire</i>	B	0	21	
J	Furstenberger 42- 42A	C	0	21	Dans ensemble C ; à distinguer
J	Furstenberger 45 Schwartz 02	C	0	21	
J	Hofer 232 <i>Ancienne poste</i>	B	0	21	
J	Schwartz 12-16 Spoerlin 07	C	0	21	
K	Roosevelt 02A	B	T	21	
K	Roosevelt 04A-04F	B	0	21	Indiqué comme ensemble B
L	Quatrième DMM <i>Temple Saint Paul</i>	A	0	21	
N	Caserne Coehorn <i>Bâtiment A</i>	C	0	21	
N	Colmar 192 <i>Usine Koechlin-Kuneyl & Cie (Musée de l'Auto)</i>	B	T	21	A distinguer en tant qu'édifice et à supprimer en tant qu'ensemble englobant deux côtés de l'avenue de Colmar.
O	Illzach 122	C	0	21	
O	Lefebvre 40 <i>Ecole maternelle</i>	C	0	21	
P	Bâle 024-026	C	0	21	
P	Bâle 034	B	0	21	
P	Bâle 043-049	C	T	21	Indiqué comme ensemble C
P	Bâle 050	C	0	21	
P	Ellès 01-05 Ile-Napoléon 05	C	0	21	
P	Mieg 21	B	0	21	
P	Mieg 24 Berthelot 06	B	0	21	
P	Mieg 33	B	0	21	
P	Salvator 28-32	B	T	21	Partie d'ensemble B. A distinguer
P	Salvator Parc <i>Auditorium</i>	C	0	21	

P	Stalingrad 30-32	B	0	21	
P	Village Neuf 02 <i>Ecole maternelle</i>	B	0	21	
P	Zuber 20-24	B	0	21	
R	<i>Caserne Drouot</i> <i>(bâtiments anciens)</i>	B	T	21	Partiellement protégée au PLU 2016 Indiquer comme un ensemble ?
R	Cinquante septième RT <i>Eglise Don Bosco</i>	B	0	21	
S	Meyer Robert 15	C	T	21	
S	Romains 181-183 <i>Villa Frères Ritter</i>	B	0	21	
S	Soultz 54 <i>Pax</i>	C	0	21	
T	Argonne 11-11B	B	T	21	
T	Belvédère <i>Tour belvédère</i>	A	T	21	
T	Gambetta 44-46	B	T	21P	Partie d'un ensemble B
T	Jardin Zoologique 38 <i>Villa Edmond Doll</i>	B	T	21P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer
T	Jardin Zoologique 44 <i>Villa Mansbendel et annexe</i>	A	T	21P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer Deux bâtiments
T	La Fayette 02-06 Montagne 12	B	T	21P	
T	Molkenrain 04	B	T	21P	
T	Molkenrain 05-07	B	0	21P	Partie d'un ensemble B ; à distinguer ?
T	Molkenrain 30	B	T	21P	Partie d'un ensemble B ; à distinguer ?
T	Montagne 16	B	T	21P	Partie d'un ensemble B ; à distinguer ?
T	Première DB 024	B	0	21P	
T	Verdun 019	B	T	21P	
T	Verdun 084 <i>Eglise du Sacré-Coeur</i>	A A	0	21P	Partie d'un ensemble B Deux bâtiments
T	Verdun 102	0	T	21P	

T	Wanne 30	B	T	21P	
U	Belfort 183	C	O	21	
C	Guebwiller 08	O	T	22	
C	Lutterbach 34	O	T	22	
C	Lutterbach 45	O	T	22	Maison double
C	Lutterbach 47	O	T	22	Maison double
C	Lutterbach 51	O	T	22	
C	Lutterbach 55	O	T	22	
I	DMC site <i>Bâtiments industriels</i>	O	T	22	Au moins deux bâtiments repérés au PLU 2016 et non repris au plan patrimoine, mais signalés dans l'OAP DMC. A compléter
J	Colmar 161	O	T	22	
J	Thierstein 01	O	T	22	
L	Amidonnières 12-16	O	T	22	
L	Cèdre 23-25	O	T	22	
L	Charité 68-72	O	T	22	
L	Colmar 099	O	T	22	
L	Colmar 115-119	O	T	22	
L	Colmar 136-148	O	T	22	
L	Colmar 139	O	T	22	
L	Colmar 160B-162B	O	T	22	
L	Voltaire 10-14	O	T	22P	
L	Voltaire 28 Roosevelt 74 Saint-Fridolin 15	O	T	22P	
P	Bâle 064-066	O	T	22	
P	Bâle 089	O	T	22	
P	Blotzheim 16-18 Flora 07	O	T	22	

P	Est 23	B	0	22	
P	Ile-Napoléon 30-36 <i>Anc. usine Weiss</i>	C	0	22	
P	Stalingrad 11-15	0	T	22	Partie d'ensemble B.
P	Stalingrad 20 <i>Presbytère</i>	0	T	22	
R	Ferry 02 <i>Ecole Drouot</i>	0	T	22	A distinguer dans ensemble A
S	Forêt 13	0	T	22	
S	Kingersheim 20B	0	T	22	Usine Manurhin
S	Soultz 10-14	0	T	22	Usine Manurhin. A compléter
S	Soultz 62	0	T	22	
S	Soultz 70	0	T	22	
T	Altkirch 003-009	0	T	22P	
T	Altkirch 107	0	T	22	
T	Argonne 37	0	T	22P	
T	Automne 01	0	T	22P	
T	Automne 06	0	T	22P	
T	Bellevue 03	0	T	22	
T	Bois 02 ; Carrières 09	0	T	22	
T	Bonhomme 21	0	T	22P	
T	Bonhomme 28	0	T	22P	
T	Colline 03	0	T	22P	
T	Colline 05	0	T	22P	
T	Colline 08	0	T	22P	
T	Couronne 16	0	T	22P	
T	Frêne 19	0	T	22P	
T	Gambetta 14-16	0	T	22P	

T	Horticulture 04	0	T	22P	
T	Jardin Zoologique 33	0	T	22P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer ?
T	Jardin Zoologique 34	0	T	22P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer ?
T	Jardin Zoologique 37	0	T	22P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer ?
T	Jardin Zoologique 41	0	T	22P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer ?
T	Jardin Zoologique 43	0	T	22P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer ?
T	Jura 02B	0	T	22P	
T	Klein 02	0	T	22P	
T	Klettenberg 47	0	T	22	
T	Klettenberg 61	0	T	22	
T	Markstein 06	0	T	22	
T	Métairie 50	0	T	22	
T	Moenchsberg 40	0	T	22P	
T	Molkenrain 01-03	0	T	22P	Partie d'un ensemble B ; à distinguer
T	Molkenrain 11	0	T	22P	
T	Montagne 01	0	T	22P	Partie d'un ensemble B ; à distinguer ?
T	Montagne 04 Altkirch 001	0	T	22P	
T	Montagne 06	0	T	22P	
T	Montagne 13	0	T	22P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer ?
T	Montagne 18	0	T	22P	Partie d'un ensemble B 2019

T	Montagne 22	0	T	22P	
T	Montagne 24	0	T	22P	
T	Noelting 14	0	T	22P	
T	Noelting 15	0	T	22P	
T	Noelting 18-20	0	T	22P	
T	Noelting 22	0	T	22P	Partie d'un ensemble A ; à distinguer ?
T	Péguy 02	0	T	22P	
T	Péguy 04-06	0	T	22P	
T	Péguy 08	0	T	22P	
T	Première DB 069A	0	T	22P	
T	Première DB 080	0	T	22P	
T	Reims 02-10	0	T	22	
T	Reims 03-05	0	T	22	
T	Reims 14	0	T	22	
T	Réservoir 11	0	T	22P	
T	Réservoir 17	t	0	22P	
T	Schoenberg 22	0	T	22P	
T	Sierentz 10	0	T	22P	
T	Sierentz 17	0	T	22P	
T	Sierentz 21-33	0	T	22P	
T	Sierentz 22	0	T	22	
T	Sophie 17-19	0	T	22	
T	Sorbier 13	0	T	22P	
T	Sundgau 14	0	T	22	

T	Tivoli 11	0	T	22	
T	Tivoli 17	0	T	22	
T	Triangle 17	0	T	22	Partie d'un ensemble C
T	Vendredi Saint 09	0	T	22P	Partie d'un ensemble A
T	Verdun 008	0	T	22	
T	Verdun 015	0	T	22P	
T	Verdun 027-033	0	T	22P	Partie d'un ensemble A
T	Verdun 057	0	T	22P	Partie d'un ensemble A
T	Verdun 060	0	T	22P	Partie d'un ensemble B
T	Verdun 064	0	T	22P	Partie d'un ensemble B
T	Verdun 069	0	T	22P	Partie d'un ensemble B
T	Verdun 076-082	0	T	22P	Partie d'un ensemble B
T	Verdun 077-079	0	T	22P	Partie d'un ensemble B
T	Verdun 085-089	0	T	22P	
T	Wallach 10-14	0	T	22P	
T	Wallach 33-35	0	T	22	
T	Wanne 03-05	0	T	22P	
T	Wanne 26A-26B	0	T	22P	Grouper 26A-42 ?
T	Wanne 28	0	T	22P	
T	Wanne 41	0	T	22P	
T	Wanne 42	0	T	22P	
A	Bâle Porte 05 <i>Immeuble Ecran</i>	A	UH2b	23	Partie d'un ensemble A ; à distinguer
A	Bâle Porte 05 <i>Chaufferie et cheminée</i>	C	UH2b	23	Partie d'un ensemble A ; à distinguer
A	Maréchaux Rue 22	T	T	23	Partie d'ensemble B ; à distinguer
A	Mercièrè 11	C	0	23	Partie d'ensemble B ; à distinguer

A	Meurthe 02	C	0	23	Partie d'ensemble A ; à distinguer ; tracé à ajuster ; évaluation revue en A ?
A	Paille 01 (ou pl. Tonneliers 07) <i>Cour Waldner de Freundstein</i>	A	T	23	Partie d'ensemble C ; à distinguer ; périmètre à ajuster (boxes !)
A	Réunion 04	B	0	23	Partie d'ensemble B ; à distinguer
A	Réunion 37 <i>Pharmacie Au Lys</i>	A	T	23	
A	Sauvage 03-09 Hôtel de Ville 05 Sinne 51-53	B	0	23	Partie d'un ensemble B ; à distinguer
A	Sauvage 45	0	T	23	Partie d'un ensemble C ; à distinguer
A	Sinne 12 <i>Banque de Mulhouse</i>	B	0	23	Partie d'un ensemble B ; à distinguer
A	Sinne 17 ; Paix 11	B	0	23	Partie d'ensemble C ; à distinguer
A	Sinne 26-28 <i>Hôtel du Parc</i>	B	T	23	Partie d'un ensemble B ; à distinguer
A	Teutonique 10	B	0	23	Partie d'un ensemble B ; à distinguer
A	Théâtre passage <i>Passage couvert</i>	A	0	23	Partie d'un ensemble B ; à distinguer
A	Wilson 02-12	B	0	23	Partie distincte d'un ensemble (A ou B ?)
C	Galfingue 10	B	0	23	Partie d'un ensemble C ; à distinguer
C	Guebwiller 11	0	T	23	Partie d'un ensemble C ; à distinguer
C	Guebwiller 25-27	B	0	23	Partie d'un ensemble C ; à distinguer
C	Marne 01-03	B	0	23	Partie d'un ensemble C ; à distinguer
F	Verdure 01	B	0	23	Dans ensemble C ; à distinguer
G	Briand 022	B	0	23	Dans ensemble B ; à distinguer

H	Strasbourg 110 <i>Salle d'asile de la Cité</i>	C	0	23	Dans ensemble A ; à distinguer
I	Fil 01	B	0	23	Dans ensemble B ; à distinguer
J	Colmar 157 <i>Villa Sutter</i>	B	T	23	A sortir de l'ensemble B (= Musée de l'Auto)
K	Franklin 43 <i>Pharmacie « A l'Ange »</i>	C	0	23	Dans ensemble C ; à distinguer
M	Vergers 57	B	T	23	Dans ensemble B ; à distinguer
P	Parc <i>Ancien immeuble EDF</i>	A	UH2b	23	Dans ensemble A ; à distinguer
P	Salvator 22-26	0	T	23	Partie d'ensemble B. Distinguer certains bâtiments.
P	Stalingrad 33 ; Mieg 29	B	0	23	Dans ensemble A ; à distinguer
T	Reims 15	0	T	23	Partie d'un ensemble B ; à distinguer
T	Sundgau 01	0	T	23	Partie d'un ensemble A ; à distinguer
T	Sundgau 03-05	0	T	23	Partie d'un ensemble A ; à distinguer
T	Sundgau 24 ; Cadets <i>Villa Le Verger</i>	A	T	23	Partie d'un ensemble A ; à distinguer
A	Concorde 15	C	0	24	Partie d'un ensemble C
A	Concorde 18	C	0	24	Partie d'un ensemble C
A	Moselle 23	C	0	24	Partie d'ensemble A
A	Réunion 08 ; Lambert 1 <i>Maison natale de J.-H. Lambert</i>	A	T	24	Partie d'ensemble B
A	Sauvage 11	T	T	24	Partie d'un ensemble B
A	Sinne 22	B	T	24	Partie d'un ensemble B
A	Tanneurs 13-15	B	0	24	Partie d'un ensemble B

E	Zu-Rhein 054		0	24	Partie d'ensemble C
P	Bâle 079	0	T	24	Dans ensemble B (rue de Tunis)
P	Salvator 12-18 ; 20	0	T	24	Partie d'ensemble B.
P	Stalingrad 12-18	0	0	24	Partie d'ensemble B.
A	Lamartine 08-10	0	0	25	
E	Stoessel <i>Patinoire</i>	0	0	25	
F	Pâturage 55 <i>Electropolis</i>	0	0	25	
L	Heilmann 73 <i>Lycée Lambert</i>	0	0	25	
L	Quatrième DMM <i>Ecole maternelle</i>	0	0	25	
L	Quatrième DMM <i>Ecole Koechlin</i>	0	0	25	
M	Loisy 33 <i>Ecole maternelle</i>	0	0	25	
M	Vergers 65	0	0	25	
P	Stalingrad 25	0	0	25	
P	Stalingrad 27	0	0	25	
S	Romains <i>Chapelle Saint-Marc</i>	0	0	25	
T	Ventron 18	0	0	25	
T	Verdun 010-018	0	0	25	
T	Verdun 081 Molkenrain 35	0	0	25	Partie d'un ensemble B

TABLEAU 2 - LES ENSEMBLES COHERENTS

Quartier	Adresse <i>Dénomination</i>	Dates	PLU 2019	Eval. CCPM	PLU 2016	Compa- raison	Observations
R	Flandres 01-51 ; Ill 46-48	1931	0	C	0	21	
L	Colmar 087-091 ; Hubner 01-05		0	0	T	22	
L	Colmar 136-148		0	0	T	22	
L	Koechlin 47-55		0	0	(T)	22	
L	Rouffach 50-62		0	0	T	22	
L	Voltaire 05-17		0	0	T	22	
P	Salengro 119-143		0	0	T	22	
S	Sapeurs-Pompiers 23-37 ; 41		0	0	T	22	
T	Bruebach 33A-43		0	0	T	22P	
T	Ferrette 01-09 ; 04-10 Rixheim 12A		0	0	T UP2	22P	
T	Wallach 05-13		0	0	T	22P	Petites villas
T	Wanne 26A-42		0	0	T	22P	Villas