



Association Patrimoine Rebberg
patrimoinerebbergmulhouse@gmail.com

Avis sur le dossier de demande de PC « Écrin du Rebberg », 47 chemin du Klettenberg 68100 Mulhouse

Le dossier de la demande de PC nous a été transmis le 12 juillet, après son affichage en mairie de Mulhouse. L'association Patrimoine Rebberg a pu analyser le dossier à partir de ces pièces. Notre synthèse est développée dans les lignes qui suivent. Il apparaît en première conclusion que le projet de Premium Promotion est une proposition hors du contexte paysager. Même s'il obéit aux règles du PLU, il est cependant contraire à ses intentions. Les lignes qui suivent le démontrent tant du point de vue de l'intégration architecturale que de celui du respect du paysage particulier de la zone du Rebberg où il sera implanté. Il ne nous semble donc pas souhaitable de maintenir l'autorisation de construire.

En préambule rappelons l'intention générale de la zone UL1 du PLU où sera implanté le projet: *« L'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères. ¹ »*

Deux éléments du projet sont notamment contradictoires avec cet objectif du PLU, une rupture d'échelle de l'architecture et une rupture paysagère.

1. La rupture d'échelle avec les constructions avoisinantes

De manière générale le PLU de Mulhouse se fixe comme objectif, d'établir des continuités entre les nouvelles constructions et l'existant : *« La volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions. ² »*

Le projet d'immeuble évoque l'architecture de la maison existante. C'est une position compréhensible puisque cette maison est répertoriée au PLU comme *architecture intéressante « C » ³*. Le projet reprend notamment la forme et les matériaux de la toiture ou l'utilisation de certains matériaux de façade.

Mais le gabarit de l'immeuble projeté est très éloigné de celui de la maison existante : son emprise est près de quatre fois plus grande et sa largeur et sa longueur sont plus que doublées (ill. 1). Il y aura une très importante rupture d'échelle avec les gabarits des maisons voisines, qu'il s'agisse des maisons de maître du dix-neuvième siècle ou pire encore de la maison contemporaine située sur la parcelle voisine. L'immeuble collectif « moderne » situé de l'autre côté de la rue des Carrières est aussi deux fois moins long que le projet

Il est regrettable que le projet ne figure pas sur le plan de situation, ce qui aurait permis de voir immédiatement la différence de taille avec les bâtiments du voisinage (cf. notre reconstitution sur l'ill.2).

Le promoteur est sans doute conscient de ce problème puisqu'il précise dans la notice de demande de PC que : *« Le bâtiment comprend des décrochements et des retraits, ce qui permet de réduire les volumes perçus, et de s'accorder aux gabarits de la maison existante. ⁴ »*

Le règlement de la zone UL1 n'introduit pas de notion de gabarit à respecter. Mais on ne peut que constater qu'un si grand saut d'échelle ne va pas dans le sens d'une continuité ou d'une transition avec les constructions avoisinantes. C'est au contraire une rupture franche.

Ce saut d'échelle est bien visible aussi lorsqu'on superpose les façades de la maison existante et celles du projet (ill. 3 & 4) . Et ceci n'est nullement atténué par les redents, retraits ou cassure du volume. Les rappels des

¹ PLU Mulhouse UL1 art.2, p.16

² PLU Mulhouse Règlement art. 2.2.1.6, p.22

³ Plu Mulhouse Règlement art.1-a Constructions protégées, p.6

⁴ Dossier PC, Notice de présentation du projet, 1.2 Projet d'urbanisme, Le parti architectural

éléments de la maison existante, toiture et matériaux de couverture amplifient plutôt la démesure, dans un effet de « gonflage ».

2. La rupture paysagère

Le paysage de ce lieu particulier du Rebberg est notamment marqué par la présence de chemins creux et de talus plantés d'arbres forestiers (sapins, acacias,...), ainsi que par la continuité boisée avec l'EBC directement voisin, chemin du Klettenberg. Cette qualité paysagère avait déjà été soulignée dans le projet de classement en ZPPAUP du Rebberg, en 2005⁵.

Cette unité paysagère très forte, ou cette *perspective paysagère*, pour reprendre les termes du PLU, repose sur la continuité de la masse végétale actuellement plantée sur la parcelle, sur l'essence des arbres, leur taille et leur emplacement notamment sur les talus. La qualité de ce paysage ne repose pas sur des arbres exceptionnels mais sur sa grande homogénéité (ill. 5). L'EBC voisin n'est d'ailleurs pas non plus planté que d'arbres d'essences exceptionnelles.

Cette unité paysagère risque d'être fortement atteinte puisque sur les trente arbres existants sur la parcelle actuellement, seulement huit seront conservés. Le projet propose de replanter des nouveaux arbres, pour atteindre un total de vingt-huit arbres. Si cette « compensation » correspond bien au règlement du PLU, elle ne répond pas à la demande d'*adaptation* au paysage citée en préambule.

Le plan de masse de la demande de PC, qui est le document où les arbres sont figurés, ne montre pas de reconstitution de la continuité boisée, et notamment à l'angle de la rue des Carrières et du chemin du Klettenberg (ill. 6). La notice de présentation du projet n'informe en rien sur le rapport du projet à ce paysage particulier. Elle n'indique pas non plus les essences et la taille des sujets qui seront plantées. Les dessins en coupes et les images 3D du projet ne montrent pas non plus l'adaptation à ce lieu spécifique du Rebberg.

Par ailleurs un des seuls grands arbres remarquables existant qui sera conservé, le hêtre pourpre, (très grand et bien visible par sa couleur), va être fortement impacté par la proximité de la nouvelle construction et la rampe de garage. La superposition d'une photo aérienne et du plan masse montre que le houppier est d'un diamètre beaucoup plus grand que celui dessiné sur le plan de masse (ill. 7). Tailler le houppier pour pouvoir réduire la longueur des racines comme l'a indiqué le promoteur⁶ nous semble prendre un risque fatal pour la survie de cet arbre à long terme. D'autant que l'accès au chantier se fera par-là, augmentant encore les risques de l'endommager à ce moment-là.

L'examen du dossier de PC ne fait pas apparaître qu'il y a eu une prise en compte de la forte unité paysagère existante aujourd'hui ni une recherche pour la préserver et s'y adapter. L'attitude destructrice du milieu végétal fait craindre au contraire une forte *rupture paysagère*. Il est par ailleurs regrettable qu'il n'y ait pas eu d'étude préalable d'un ingénieur arboriste ou d'un paysagiste qui aurait pu donner un cadre objectif d'étude de projet propice à développer une architecture plus respectueuse du paysage et des arbres existants.

Rappelons enfin l'art. R*431- 8 du code de l'urbanisme qui définit la composition du dossier de demande de PC. Il précise que « Le projet architectural comprend une notice précisant :

« 1° *L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;*

2° *Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, (...) l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants.* »

Or, ni la notice, ni les pièces graphiques comme les coupes, les élévations ou les images 3D ne montrent le bâtiment dans son environnement bâti ou paysager. Seul le rapport avec la maison existante est évoqué et la notice énonce sans d'autres explications que « *Le projet tient compte de l'architecture des constructions avoisinantes et de la contrainte architecturale qui est classée C.* »⁷ Aucune pièce du dossier n'explique la qualité particulière du lieu et les moyens pris pour *tenir compte de l'architecture des constructions avoisinantes* !

⁵ Dossier ZPPAUP/Règlement- 25.04.2005 du, art.11, p.9 : « Les talus plantés, reliquats des anciens chemins creux, traversent le quartier et montent les pentes vers le Tannenwald. Le caractère de ces espaces, des lieux sombres, provient des massifs arbustifs plantés sur les talus et sur leur sommet, et qui ferment verticalement les perspectives... »

⁶ Indication donnée par le promoteur en réponse à notre question lors de la réunion de concertation avec les voisins du 6 juillet .

⁷ Notice de présentation art.2.2.1



III. 3 Rupture d'échelle : façade sud, vue depuis le chemin du Klettenberg

La nouvelle construction est deux fois plus large que la maison existante : saut d'échelle du gabarit qui ne sera pas diminué par le mimétisme formel



III. 4 Rupture d'échelle : façade est. La maison existante est « écrasée » par le projet

La situation en arrière-plan de la nouvelle construction ne pourra masquer que le nouvel immeuble est deux fois plus long que la maison existante. Les nouveaux arbres plantés atténueront-ils cette situation, à long terme ?



III. 5 Rupture paysagère : photo de gauche figurant dans la demande de PC. Cette image prise depuis la rue du Poitou montre la forte unité paysagère constituée par la présence de l'EBC, à gauche de la photo et la végétation de la parcelle à construire.

L'essentiel de cette végétation sera coupée cf. ill. 6 et les nouvelles plantations ne viseront pas à reconstituer cette unité cf. ill.7
La photo de droite montre la limite de parcelle, rue des Carrières, caractéristique du paysage de chemin creux et de talus plantés



III. 6 Rupture du paysage : 30 arbres existants / 8 arbres conservés = 73% d'arbres coupés malgré l'absence d'un diagnostic par un ingénieur arboriste ou l'expertise d'un paysagiste.

Le plan de masse cf. ill.1 révèle l'absence de recherche d'une reconstitution de la continuité paysagère, notamment à l'angle de la rue des Carrières et du chemin du Klettenberg.



III.8 Rupture du paysage : Représentation de la taille réelle des arbres d'après vue aérienne.
 Le houppier du hêtre pourpre empiète largement sur le nouveau bâtiment et la rampe de garage
 Cela fait courir un risque vital à moyen terme à ce grand arbre marquant fortement le paysage.