



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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 14 octobre 2024

66 élus présents (104 en exercice, 16 procurations)

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

PLU DE PULVERSHEIM : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
(532/2.1.2/2480C)

Par délibération en date du 4 mai 2017, le Conseil Municipal de Pulversheim a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et approuvé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification qui exprime le projet politique d'aménagement et de développement d'un territoire et fixe en conséquence les règles d'utilisation du sol nécessaires à sa mise en œuvre.

Il comprend ainsi un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), clé de voûte du PLU exprimant le projet de territoire de la commune, sur la base de laquelle sont déclinées les autres pièces qui le composent, en l'occurrence les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les annexes et le rapport de présentation.

Selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit notamment :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux (ou du conseil municipal) sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Ainsi, lors de ses séances du 11 février 2019 et du 31 mai 2021, le Conseil Municipal de Pulversheim et le Conseil d'Agglomération ont débattu des orientations générales du PADD qui se déclinent en 5 axes :

- Axe 1 : Préserver et gérer durablement les espaces naturels et forestiers et les ressources naturelles
- Axe 2 : Assurer une évolution douce de la population et une offre de logements adaptée aux besoins de tous les habitants
- Axe 3 : Recentrer le développement urbain dans les espaces urbanisés et veiller à la qualité et au confort du cadre de vie résidentiel
- Axe 4 : Assurer une offre de mobilités et d'équipements plus durables au service des habitants
- Axe 5 : Assurer une économie locale au service des habitants et soucieuse de l'environnement

Depuis, le projet de territoire de la commune a évolué notamment pour tenir compte des conséquences de la fermeture prochaine du lycée C. De Gaulle et de sa reconversion. Celle-ci se traduira en particulier par la production de nouveaux logements et de ce fait par la nécessité pour la commune de répondre à des obligations de production de logements locatifs sociaux au regard de l'évolution de la population communale. De ce fait, il est apparu nécessaire d'une part, de compléter les axes 2, 3 et 5 de son projet urbain et d'autre part, de soumettre à débat les modifications apportées au document déjà débattu.

S'agissant tout d'abord de l'axe 2, il est proposé de le reformuler comme suit « accompagner le passage du cap des 3500 habitants et adapter l'offre de logements aux besoins de tous les habitants ». Il s'agit de prendre en compte l'évolution à la hausse de l'objectif démographique portant la population à 3 600 habitants à l'horizon 2040 et de l'obligation pour la commune de disposer en conséquence d'au moins 20% de logements locatifs sociaux. La reconversion à venir du lycée permettra d'ailleurs à la commune de répondre partiellement à ces objectifs en y aménageant des logements locatifs sociaux.

Concernant l'axe 3, il est proposé de le reformuler de la manière suivante « recentrer au maximum le développement urbain dans les espaces urbanisés et veiller à la qualité du cadre de vie résidentiel », l'objectif des compléments apportés à cet axe est de porter à 1.5 hectare les surfaces urbanisables en extension pour répondre aux nouveaux besoins de production en logements, au regard des obligations qui s'imposent désormais à la commune, en matière de production de logements locatifs sociaux.

Enfin, à propos de l'axe 5 « assurer une économie locale au service des habitants et soucieuse de l'environnement et du patrimoine », il s'agit de redéfinir les orientations relatives à l'étang des coucoucs afin de permettre la création de jardins partagés. La mise en œuvre de cet axe se traduira également par l'affirmation de la volonté de redynamiser l'ensemble de l'Aire de la Thur sous l'angle économique.

Les orientations générales du PADD ainsi complétées constitueront l'épine dorsale du projet de PLU de Pulversheim dans la mesure où le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérents avec elles.

Aussi et après avoir débattu des évolutions des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Conseil d'Agglomération :

- prend acte du débat organisé en son sein sur les orientations générales, telles que modifiées, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ;
- charge le Président ou son représentant de la mise en œuvre de la présente délibération.

P.J. : projet de PADD

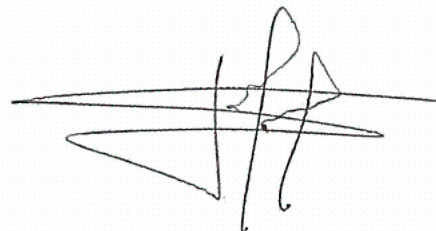
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN



PLAN LOCAL D'URBANISME PULVERSHEIM

Révision

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Aout 2024

Préambule

Les articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'urbanisme disposent :

« **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1. *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
2. **Les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain. »

« **Un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables** mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Le PADD constitue le socle du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et énonce le projet politique de la commune. Il se décline en orientations générales et objectifs chiffrés devant permettre d'atteindre les objectifs politiques que se sont fixés les élus pour l'évolution de la commune dans les années à venir.

Ces orientations et objectifs sont ensuite traduits en deux documents opposables aux autorisations du sol (déclarations de travaux, permis de construire, permis d'aménager) :

- le règlement (graphique et écrit),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour un village en transition :

La municipalité a un projet politique fort, moteur des actions qu'elle entend initier et porter : **faire de Pulversheim un « village en transition »**, via une démarche globale pour engager une transition écologique et un développement durable de la commune. Ainsi, Pulversheim entend rejoindre le chemin vertueux pris par le village voisin d'Ungersheim et par d'autres villes et villages en transition à travers la France et le monde.

Cet ambitieux projet de territoire et de société ne peut résider uniquement dans le Plan Local d'Urbanisme dont le cadre et le champ d'actions sont limités. Il s'agit néanmoins de mettre à profit autant que possible le PLU pour y contribuer et faire écho à ce projet de territoire, au travers des cinq grandes orientations ci-dessous.

1. Préserver et gérer durablement les espaces naturels et forestiers et les ressources naturelles	4
1.1 Préserver les milieux naturels forestiers et ouverts, réservoirs de biodiversité animale et végétale	4
1.2 Renforcer les continuités écologiques, garantes du maintien et du développement de la biodiversité	4
1.3 Préserver la qualité des eaux souterraines et de surface	4
1.4 Favoriser les économies d'énergies fossiles et le recours aux énergies renouvelables	5
2. Accompagner le passage du cap des 3500 habitants et adapter l'offre de logements aux besoins de tous les habitants.....	5
2.1 Accompagner le développement démographique pour une évolution significative de la population	5
2.2 Veiller à une offre de logements diversifiée sur la commune répondant au parcours résidentiel des habitants	6
2.3 Renforcer l'offre en logements sociaux pour permettre aux personnes aux revenus moyens ou plus modestes de se loger	6
2.4 Produire des nouveaux logements disposant d'un accès à un espace extérieur.....	6
3. Recentrer le développement urbain dans les espaces urbanisés et veiller à la qualité du cadre de vie résidentiel.....	7
3.1 Limiter l'urbanisation d'espaces à vocation agricole et prioriser la construction des nouveaux logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, pour une proximité avec les équipements, services et commerces.....	7
3.2 Optimiser le foncier par la mise en œuvre d'une densité résidentielle raisonnée et bien pensée	7
3.3 Préserver l'identité patrimoniale du bâti historique, tout en permettant son évolution et adaptation aux besoins actuels et futurs	8
3.4 Veiller au maintien et au renforcement d'une trame paysagère au sein des espaces urbanisés et protéger les habitants des risques naturels et des effets du réchauffement climatique, malgré la densification	8
4. Assurer une offre de mobilités et d'équipements plus durables au service des habitants.....	8
4.1 Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.....	8
4.2 Requestionner et repenser les besoins en stationnement et les espaces dédiés.....	9
4.3 Pérenniser les équipements publics et en optimiser le fonctionnement.....	9
4.4 Permettre le développement des communications numériques, dans le respect du paysage.....	9
5. Assurer une économie locale au service des habitants et soucieuse de l'environnement et du patrimoine	10
5.1 Préserver la ressource foncière agricole et permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles.....	10
5.2 Développer une agriculture respectueuse du paysage, de l'environnement et valorisée au niveau local	10
5.3 Pérenniser les secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles, en permettant leur densification et en veillant à leur qualité paysagère, architecturale et environnementale.....	11
5.4 Eviter les commerces/services et logements au sein des secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles.....	11
5.5 Permettre le maintien et le développement des commerces, des services et des petites entreprises locales au sein des espaces résidentiels, compatibles avec la proximité des habitations	11
5.6 Conforter le pôle touristique et économique constitué de l'Ecomusée et du Carreau Rodolphe, en valorisant leur identité et culture patrimoniale locale.....	12

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE : Représentation des orientations graphiques du PADD



1. Préserver et gérer durablement les espaces naturels et forestiers et les ressources naturelles

1.1 Préserver les milieux naturels forestiers et ouverts, réservoirs de biodiversité animale et végétale

La commune de Pulversheim est riche de milieux naturels forestiers, semi-boisés ou non boisés, humides ou non, qui constituent de véritables réservoirs de biodiversité animale et végétale, indispensables aux grands équilibres environnementaux : en premier lieu, les deux zones naturelles d'intérêt écologique (ZNIEFF). Il est impératif d'enrayer la perte de biodiversité, tant pour les bénéfiques à l'échelle locale (Pulversheim et les communes environnantes) qu'au-delà (région, France, Europe). En outre, les milieux naturels, par leur surface prédominante sur le ban communal et par leur qualité structurent le paysage, constituent un atout de premier plan pour l'attractivité résidentielle et touristique.

- A. Protéger la forêt du Nonnenbruch qui ceinture le village, tout en permettant son exploitation forestière durable et sa fréquentation respectueuse par les habitants,**
- B. Préserver et restaurer les milieux humides, en particulier ceux de l'Ecomusée ainsi que le Bois de la Thur, et empêcher l'assèchement de ce dernier,**
- C. Préserver les vergers et arbres fruitiers en bon état, éléments identitaires des villages, et favoriser la plantation de nouveaux fruitiers (renouvellement, arbres dans les jardins privés, vergers communaux),**
- D. Préserver la zone de lande située à l'extrémité nord-est du ban communal, présentant un fort enjeu de biodiversité**

1.2 Renforcer les continuités écologiques, garantes du maintien et du développement de la biodiversité

Les corridors écologiques sont les grands axes de circulation des espèces reliant les réservoirs de biodiversité. Réservoirs et corridors constituent ce qu'on appelle la trame verte et bleue, c'est-à-dire le réseau écologique nécessaire aux écosystèmes et espèces pour survivre et continuer à rendre à l'Homme leurs services.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est et le Schéma de Cohérence de la Région Mulhousienne (SCoT) identifient, à leur niveau supra-communal, deux continuités écologiques à préserver pour la commune de Pulversheim (la rivière Thur et un corridor à hauteur de la lande faisant la jonction entre le nord et le sud de la forêt du Nonnenbruch) et une continuité à créer au sein de la plaine agricole devenue un openfield. Mais à l'échelle communale, il s'agit de préserver toutes les structures végétales et arborées plus ou moins denses qui contribuent au maillage écologique, et de les remettre en état et les compléter autant que possible, pour donner toutes ses chances à la biodiversité sur Pulversheim.

- A. Préserver la continuité écologique formée par la Thur et son cortège végétal (ripisylve),**
- B. Restaurer une continuité écologique transversale au sein de la plaine agricole en openfield,**
- C. Protéger et renforcer les structures arborées au sein des espaces agricoles et à proximité des chemins (bosquets, landes arbustives, haies, alignements, arbres isolés, etc),**
- D. Préserver une trame verte au sein des espaces urbanisés pour la biodiversité ordinaire, en s'appuyant sur les structures existantes et/ou en effectuant de nouvelles plantations et aménagements favorables.**

1.3 Préserver la qualité des eaux souterraines et de surface

La nappe phréatique sur le territoire de Pulversheim est encore dégradée du fait de la pollution par les chlorures et sulfates issue de l'exploitation minière de la potasse par le passé. Les eaux de la Thur souffrent également d'une pollution au mercure en raison de la forte activité industrielle de la vallée. Dès lors, la commune est alimentée en eau potable par un captage principal localisé à Ensisheim car ses propres captages situés à l'extrémité nord-est du ban communal ont été abandonnés. L'enjeu est d'éviter toute pollution supplémentaire des eaux superficielles et de surface.

- A. Garantir la poursuite d'un assainissement de qualité et adapté aux rejets générés sur la commune et résorber tous les rejets directs dans le milieu naturel des eaux usées d'origine domestique, agricole ou industrielle,**
- B. Maintenir à ciel ouvert les fossés encore existants et les valoriser si possible,**
- C. Préserver l'étang et y permettre un double usage de loisirs (pêche) et d'agriculture (irrigation), respectueux des écosystèmes.**

1.4 Favoriser les économies d'énergies fossiles et le recours aux énergies renouvelables

Une centrale photovoltaïque installée au pied du terril Marie-Louise occupe pour une petite partie le territoire de Pulversheim. La commune se veut proactive sur la réduction de la pression sur les énergies fossiles, via des démarches d'économie d'énergie et de production d'énergie propre. Elle veut à la fois encourager les initiatives privées et faire de même sur les équipements et les projets sur lesquels elle a la main. Il s'agit notamment d'aller vers plus d'autonomie énergétique à l'échelle des constructions elles-mêmes. La commune veut par ailleurs veiller à ce que les projets et installations favorables aux économies d'énergies et de ressources se fassent dans le respect des enjeux agricoles, environnementaux et patrimoniaux.

- A. Prévoir des règles qui facilitent la rénovation thermique des bâtiments (notamment l'isolation par l'extérieur) et le recours aux énergies renouvelables (pompes à chaleur, panneaux solaires, micro-éoliennes) ou à des dispositifs d'optimisation des ressources (récupérateur d'eau, composteur), en veillant à leur bonne intégration dans le paysage urbain,
- B. Permettre et encourager la conception bioclimatique des constructions nouvelles,
- C. Prévoir l'installation de bornes de recharge électrique des véhicules dans les nouvelles opérations collectives de taille significative,
- D. Être exemplaire en cherchant à améliorer et optimiser l'efficacité énergétique des équipements publics existants et futurs,
- E. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable associés à des projets agricoles

2. Accompagner le passage du cap des 3500 habitants et adapter l'offre de logements aux besoins de tous les habitants

2.1 Accompagner le développement démographique pour une évolution significative de la population

La population légale de Pulversheim était de 3 080 habitants en 2021 (recensement INSEE). La construction neuve s'est très nettement accélérée sur Pulversheim depuis 2014, avec un rythme annuel moyen de 25 logements par an (après des années autour de 4 logements par an). Parmi les opérations résidentielles à l'origine de cet accroissement, le lotissement des Rosen en entrée de ville, pour lequel la convention d'aménagement dans laquelle la commune s'est engagée, prévoit encore près de 92 logements d'ici 2028. Une seconde opération va accélérer le développement résidentiel, celle de la nécessaire reconversion de l'internat du lycée Charles de Gaulle. Avec la fermeture du lycée à la rentrée 2025, le bâtiment patrimonial de l'ancienne école des Mines et son jardin arrière qui accueillait l'internat pourront trouver une troisième vie par la réalisation d'au moins 25 logements, et éviter ainsi une lente dégradation d'un site délaissé.

Tenue par ces deux grosses opérations, la commune atteindra le seuil des 3 500 habitants à court terme, va la soumettre à l'atteinte d'un minimum de 20% de logements sociaux au sein de son parc.

- A. Maîtriser dans le temps l'accroissement démographique pour arriver à une population stabilisée à 3 600 habitants à l'horizon 2040,
- B. Produire environ 250 logements supplémentaires entre 2021 et 2040 pour permettre le desserrement et la réinstallation des ménages souhaitant rester habiter sur Pulversheim (jeunes prenant leur indépendance, familles séparées, veufs, ...) mais aussi pour permettre à de nouvelles familles extérieures de s'installer ou de revenir habiter sur Pulversheim,
- C. Prévoir un phasage de l'urbanisation, pour s'assurer de cette progression douce, et prendre le temps de bien intégrer les récentes opérations.

	1999	2007	2012	2017	2021		Estimation 2040 (horizon du PLU)
Population totale (habitants)	2 266	2 819	2 925	2 960	3 080		3 600 habitants
Rythme annuel d'évolution	1,3%	2,8%	0,7%	0,2%	1%		0,9% par an
Taille moyenne des ménages	2,62	2,53	2,48	2,45	2,38		2,33 pers/ménage
Logements (résidences principales)	832	1 100	1 159	1 199	1 285		+ 250 log soit 1 535



2.2 Veiller à une offre de logements diversifiée sur la commune répondant au parcours résidentiel des habitants

Le temps de leur résidence sur Pulversheim, les habitants se retrouvent à passer une ou plusieurs étapes de leur vie sur la commune (vie chez les parents, vie solo, vie en couple, vie de famille, vie en logement adapté, hébergement en établissement). A ces étapes sociales et familiales, correspondent des besoins en logement différenciés (taille, typologie, statut d'occupation, coût de revient) qui font que les personnes doivent changer pour adapter leur logement à l'évolution de leurs besoins : c'est ce que l'on nomme le parcours résidentiel. La commune de Pulversheim doit pour ce faire veiller à proposer un parc de logements avec une offre diversifiée pour ses habitants pour permettre un parcours résidentiel complet.

- A. **Proposer des typologies d'habitat variées, de la maison individuelle isolée au collectif en passant par l'habitat intermédiaire (logement individuel groupé ou superposé), en ciblant la production neuve sur les typologies en déficit,**
- B. **Avoir une offre d'habitat tant en accession à la propriété (y compris appartements) qu'en locatif (y compris maisons) avec des tailles de logements variées, allant d'assez petits ou moyens à des surfaces habitables très spacieuses,**
- C. **Renforcer particulièrement les offres de logements pour les séniors et personnes à mobilité réduite (surtout logements autonomes adaptés et résidences services), en veillant à une localisation proche des commerces, services et équipements.**

2.3 Renforcer l'offre en logements sociaux pour permettre aux personnes aux revenus moyens ou plus modestes de se loger

Le logement locatif social entend garantir aux personnes de pouvoir se loger confortablement lorsqu'elles n'ont pas un bon niveau de revenus. A Pulversheim, 41 % des ménages sont éligibles (en 2017) et peuvent potentiellement faire une demande de logement locatif social. Dans les faits, on compte à Pulversheim un ratio de 1,8 demandeur pour 1 logement disponible et attribué, autrement dit une offre en logement social presque deux fois inférieure à la demande. Par ailleurs, **au regard des deux grandes opérations évoquées précédemment, Pulversheim va vraisemblablement d'ici 2030 passer le seuil de 3 500 habitants au-delà duquel une commune doit disposer d'une offre sociale dans son parc de logements d'au moins 20% sous peine de pénalités financières.** En 2021, la commune ne compte que **129** logements locatifs sociaux, soit à peine **10%** de son parc de résidences principales **avec près de 130 logements sociaux manquants.**

- A. **Produire des logements locatifs sociaux représentant au moins 50% de l'ensemble des nouveaux logements à l'échelle de la commune, pour renforcer l'offre et anticiper une future application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),**
- B. **Miser sur la construction neuve pour produire du logement social, mais aussi sur la rénovation et le conventionnement de logements existants,**
- C. **Ouvrir la production de logement social sur l'ensemble des quartiers pour une mixité sociale, en évitant une trop forte concentration des nouvelles opérations.**

2.4 Produire des nouveaux logements disposant d'un accès à un espace extérieur

Les personnes habitant à Pulversheim ont pour l'essentiel fait ce choix notamment pour pouvoir profiter d'un cadre de vie rural et d'un paysage de qualité à porter de main ou de vue. La crise sanitaire qui a débuté en 2020 a aussi révélé toute l'importance de pouvoir disposer d'un espace extérieur à son logement pour pouvoir s'aérer et se ressourcer. C'est pourquoi, il est souhaité que les logements sur Pulversheim puissent tous à l'avenir disposer et profiter d'un espace extérieur plus ou moins grand. Il peut s'agir d'un Jardin privatif sur place ou proche (jardins familiaux), d'un jardin ou d'une cour privée à usage collectif ou partagé, d'une terrasse ou balcon ou encore, à défaut de tout cela, d'un parc/aire de jeux public ou un espace naturel d'agrément à moins de 5 minutes à pied.

- A. **Exiger le bénéfice d'un espace extérieur, idéalement végétalisé, sur place ou à proximité pour chaque nouveau logement produit,**
- B. **Maintenir voire renforcer le réseau des espaces publics verts paysagers et/ou de rencontre et de jeux,**
- C. **Maintenir voire renforcer le maillage des cheminements pour un accès rapide à ce réseau d'espaces publics.**

3. Recentrer le développement urbain dans les espaces urbanisés et veiller à la qualité du cadre de vie résidentiel

3.1 Limiter l'urbanisation d'espaces à vocation agricole et prioriser la construction des nouveaux logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, pour une proximité avec les équipements, services et commerces

Les espaces agricoles et naturels remplissent des fonctions nourricières, écologiques et environnementales essentielles aux espèces, dont l'Homme. C'est pourquoi leur transformation pour servir l'urbanisation doit être avant tout évitée. A Pulversheim, entre 2011 et 2021, 82 % du développement urbain s'est opéré au sein des espaces déjà urbanisés avec toute de même 7,4 hectares de terres agricoles mobilisées pour de nouvelles activités et logements. Un potentiel de densification encore important reste néanmoins disponible, notamment celui de l'ancien terrain de foot en cours d'aménagement (lotissement des Rosen) et le site du lycée Charles de Gaulle dont l'activité va cesser. La commune entend poursuivre cette dynamique vertueuse en réalisant son développement urbain prioritairement au sein de l'enveloppe déjà considérée comme urbanisée. En effet, les surfaces foncières potentiellement mobilisables sur la période PLU au sein de l'enveloppe urbanisée ont été estimées à environ 5 ha.

Le scénario démographique de 3 600 habitants à l'horizon 2040 implique la création de 250 logements supplémentaires, dont près de la moitié sont d'ores et déjà programmés dans une opération d'ensemble initiée sur un même terrain au sein du village (Lotissement des Rosen). Les quelques 130 autres logements restants nécessaires ne pouvant être totalement réalisés sur les autres surfaces identifiées au sein de l'enveloppe urbanisée (quelques 4,5 ha). Le projet résidentiel de Pulversheim nécessite dès lors l'ouverture de surfaces en extension sur l'espace agricole de l'ordre de 1,5 ha pour l'habitat.

- A. Classer en zone agricole ou naturelle les espaces présentant un potentiel de production ou de valorisation agricole,
- B. Ne pas consommer plus de 1,5 hectares d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, à des fins résidentielles ou économiques,
- C. Cibler le potentiel de construction en dents creuses, en renouvellement urbain ou par transformation ou mutation de l'existant en identifiant les espaces interstitiels non propices à une urbanisation (enjeux environnementaux, nuisances) pour éviter ou différer leur densification,
- D. Lors des projets d'urbanisation situés en contact avec les espaces agricoles périphériques, aménager des espaces de transition paysagère en frange et au sein de l'emprise du projet.

3.2 Optimiser le foncier par la mise en œuvre d'une densité résidentielle raisonnée et bien pensée

Au fil des décennies, les opérations d'aménagement à Pulversheim ont montré une efficacité foncière variable avec plus ou moins de logements construits et d'habitants logés pour des surfaces équivalentes mobilisées. La cité des mines représente par exemple une densité d'environ 20 à 22 logements par hectare, avec une qualité architecturale et paysagère reconnue qui fait référence. Entre 2008 et 2018, la densité moyenne résultante a été particulièrement dense, au regard de la typologie villageoise de Pulversheim, avec 34 logements construits par hectare.

Le foncier est une ressource précieuse, d'autant plus lorsqu'on a pour ambition de s'en tenir à l'enveloppe urbanisée pour poursuivre le développement urbain. Ne pas gaspiller le foncier suppose de penser des aménagements permettant d'optimiser les surfaces de façon intelligente, et notamment en veillant à la qualité résidentielle et paysagère.

- A. Penser les règles de constructibilité pour une densité résidentielle efficace mais raisonnée, c'est-à-dire des gabarits de constructions et de voiries et des projets de végétalisation garants à la fois d'une bonne intégration urbaine et paysagère et d'une intimité des logements,
- B. Assurer le respect de la densité moyenne résidentielle minimale de 20 logements par hectare attendue par le SCoT de la Région Mulhousienne à l'échelle de l'ensemble de la production de logements, en cherchant la mise en œuvre d'une densité supérieure dès lors que les enjeux d'intégration et d'intimité peuvent être garantis,
- C. Ne pas multiplier les constructions en troisième rang (ou plus) et/ou desservies par de longues voies privées en impasse, problématiques à gérer sur le long terme et qui ne créent pas un développement urbain cohérent.

3.3 Préserver l'identité patrimoniale du bâti historique, tout en permettant son évolution et adaptation aux besoins actuels et futurs

Le village de Pulversheim est constitué de bâtiments isolés et d'ensembles bâtis présentant une identité architecturale, urbaine, culturelle et historique : architecture rurale et alsacienne traditionnelle, architecture religieuse, cité minière, patrimoine industriel du Carreau minier Rodolphe. Ce patrimoine relie Pulversheim à son histoire et lui apporte une qualité paysagère et une identité certaine. Son vieillissement ou encore son inadaptation aux besoins ou normes actuels le mettent parfois en péril, au risque de le voir se dégrader ou être dénaturé.

- A. Identifier les bâtiments isolés et ensembles bâtis à protéger en raison de leur valeur patrimoniale et cibler les caractéristiques marquantes associées qui font leur âme et leur qualité,**
- B. Permettre l'évolution de ce patrimoine, notamment son adaptation aux nouveaux besoins, pour qu'il ne reste pas ou ne devienne pas vacant et ne se dégrade pas, tout en garantissant la préservation de ses caractéristiques fondamentales.**

3.4 Veiller au maintien et au renforcement d'une trame paysagère au sein des espaces urbanisés et protéger les habitants des risques naturels et des effets du réchauffement climatique, malgré la densification

Préserver les espaces naturels perméables et riches de biodiversité est essentiel. Pulversheim est par ailleurs soumis à différents risques, en particulier d'inondation et de pollution des sols (ancienne décharge au centre du village). La densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité paysagère du village et du bien-être et de la santé de ses habitants. Un urbanisme végétal est garant d'un cadre de vie résidentiel attractif, d'une plus grande acceptation de la densité et d'une meilleure adaptation au changement climatique (vue, confort thermique, cycle de l'eau, etc).

- A. Préserver strictement les zones humides en périphérie du village pour leur biodiversité et leur rôle de régulation des inondations,**
- B. Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol et privilégier une gestion alternative des eaux pluviales lors de l'aménagement des projets de construction,**
- C. Maintenir autant que possible la végétation et/ou (re)créer des espaces végétalisés et plantés en remplacement ou en supplément,**
- D. Traiter la question de la pollution des sols sur le site en friche de l'ancienne décharge et de l'ancien autocariste, avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, situé avantageusement en cœur du village.**

4. Assurer une offre de mobilités et d'équipements plus durables au service des habitants

4.1 Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture

A Pulversheim comme dans les autres communes, qui plus est rurales, la voiture individuelle reste le principal mode de déplacement pour les trajets quotidiens et hebdomadaires. 88% des trajets des Pulversheimois entre leur domicile et leur lieu de travail est effectué en voiture, pour 84% des habitants ne travaillant pas à Pulversheim. La voiture est également beaucoup utilisée pour déposer les enfants à l'école.

Le village de Pulversheim a l'avantage d'être assez compact dans sa forme, avec une topographie plane, et d'être situé à proximité de deux gares TER, dont celle de Bollwiller avec une desserte cadencée. Il faut au plus 10 minutes à pied et 4 minutes à vélo non électrique pour rejoindre le cœur du village (école, commerces, services) depuis n'importe quel quartier résidentiel. Et la gare de Bollwiller se situe à 7 min en voiture ou environ 15 min en vélo du village. Le vélo à assistance électrique (VAE) permet d'allonger encore les distances parcourables en peu de temps, avec une offre de location de VAE par m2A.

Pour réduire les impacts sur l'environnement (épuisement des hydrocarbures, pollution de l'air, et gaz à effet de serre, etc) et sur le paysage urbain (pollution visuelle, foncier à dédier au stationnement), il est souhaitable de basculer autant que possible sur des mobilités plus favorables à l'environnement et à la santé : en premier lieu les modes de déplacement actifs (marche, vélo) et le train (voire le bus) pour les trajets plus longs.

- A. **Maintenir et renforcer le maillage des itinéraires piétons et cyclables reliant les quartiers, les équipements, services et commerces, les zones d'emploi de la commune (Aire de la Thur-Ecomusée, Vert-Bois) et les gares de Bollwiller et Staffelfelden,**
- B. **Veiller à la sécurité, au confort d'usage et à l'agrément des cheminements piétons et cyclables et des arrêts de bus et à la bonne cohabitation des modes de déplacements sur les voies et espaces publics, en créant notamment les conditions favorables à la mise en place d'un pédibus. A ce titre, les rues de Cernay, de Mulhouse, de Ruelisheim, d'Ensisheim et de Guebwiller feront l'objet d'une attention toute particulière.**

4.2 Questionner et repenser les besoins en stationnement et les espaces dédiés

Les espaces utiles au stationnement des véhicules concernent tant les espaces extérieurs, qu'ils soient publics ou privés, que les espaces au sein des constructions. A Pulversheim, 56 % des ménages possèdent au moins 2 voitures mais 6% n'ont pas de voiture. L'espace public compte 322 places de stationnement voiture (dont aucune avec borne de recharge électrique) pour seulement 25 emplacements vélo. L'ensemble de ces espaces occupe environ ½ hectare (5 000 m²) dans le paysage urbain.

La quantité, la localisation et l'aménagement des espaces dédiés au stationnement jouent un rôle déterminant à la fois dans le choix du mode de déplacement utilisé (praticité, confort) et dans la qualité du paysage urbain.

- A. **Réinterroger les normes de stationnement voiture et vélo et les espaces associés, au regard des capacités actuelles et des besoins, pour pallier les manques et dysfonctionnements,**
- B. **Prévoir l'installation de bornes de recharge électrique des véhicules dans les nouvelles opérations collectives de taille significative, voire sur parking public,**
- C. **Repenser l'aménagement des surfaces dédiées au stationnement pour une meilleure intégration paysagère et environnementale et pour lutter contre les îlots de chaleur urbain (revêtements, perméabilité du sol, plantations, ombre, etc).**

4.3 Pérenniser les équipements publics et en optimiser le fonctionnement

Pulversheim a la chance de bénéficier, pour un village de cette taille, d'équipements publics hors normes, tant par l'offre que par la taille des infrastructures (mairie-bibliothèque, écoles-périscolaire, complexe sportif, caserne, ateliers techniques-serres horticoles, déchèterie, château d'eau, etc). Ils sont garants d'un service de qualité aux habitants et contribuent à l'attractivité résidentielle. Mais ils représentent aussi un lourd budget pour les collectivités, en termes d'entretien, de mise aux normes et de coûts de fonctionnement (notamment au niveau énergétique). La fermeture prochaine du site du Lycée Charles de Gaulle en témoigne, une réflexion est engagée quant au devenir de ce site et sa reconversion à d'autres usages.

- A. **Maintenir l'offre d'équipements et veiller à un accès aisé à ceux-ci par tous les usagers,**
- B. **Optimiser le fonctionnement des équipements publics existants et à venir, en misant notamment sur l'amélioration de leur performance énergétique et sur la mutualisation.**

4.4 Permettre le développement des communications numériques, dans le respect du paysage

La desserte numérique de la commune de Pulversheim a gagné en qualité grâce au déploiement récent du très haut-débit et de la fibre, en sus d'une couverture 4G pour l'internet mobile (5 antennes émettrices implantées sur la commune). C'est un atout pour l'attractivité résidentielle de la commune et la compétitivité des entreprises locales. Le numérique, au travers de certains usages, peut contribuer à limiter les déplacements motorisés et à faciliter la vie des habitants (télétravail, télé médecine, etc).

- A. **Continuer à assurer une desserte numérique performante des logements, entreprises et équipements par les réseaux filaires dernière génération,**
- B. **Poursuivre le développement de l'internet mobile en veillant à l'intégration paysagère des éventuelles nouvelles antennes émettrices.**



5. Assurer une économie locale au service des habitants et soucieuse de l'environnement et du patrimoine

5.1 Préserver la ressource foncière agricole et permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles

Les surfaces agricoles représentent environ 250 hectares, soit près de 30% du ban communal de Pulversheim. Le village ne compte plus deux exploitations agricoles : celle de M. Lantz rue de Guebwiller et la ferme de l'Étalon Noir rue de Cernay en sortie du village. Dès lors, la majorité du foncier agricole est exploité par des agriculteurs des communes environnantes (Ensisheim notamment). La ferme de l'Étalon Noir a cessé son activité d'élevage porcin et son activité de camping à la ferme. Sa réorientation agricole n'est pas encore définie.

La commune entend protéger les surfaces agricoles, ressource essentielle à l'alimentation des hommes et des animaux mais aussi outil de travail et source de revenus des agriculteurs locaux. Elle souhaite pérenniser les exploitations agricoles existantes dans le temps, en leur permettant d'évoluer au regard des besoins, mais aussi favoriser l'installation de nouvelles activités agricoles, en premier lieu un projet de ferme communale.

- A. **Classer en zone agricole ou naturelle les espaces présentant un potentiel de production ou de valorisation agricole,**
- B. **Créer un espace de culture coopératif au nord-ouest du village, sur le secteur situé entre l'étang, le cimetière et la route de Guebwiller et pérenniser la vocation agricole des deux exploitations existantes,**
- C. **Prévoir des secteurs agricoles limités ouverts à la constructibilité, en capacité de répondre aux besoins des exploitations actuelles et futures, en veillant à une bonne intégration paysagère des constructions et installations et à une distance réciproque suffisante avec les habitations,**
- D. **Maintenir le réseau de chemins ruraux, pour garantir l'accès aux parcelles cultivées par les exploitants, tout en veillant à une bonne cohabitation avec les autres usagers les empruntant (promeneurs, faune).**

5.2 Développer une agriculture respectueuse du paysage, de l'environnement et valorisée au niveau local

A Pulversheim, sur les 250 hectares de surfaces agricoles, la quasi-totalité est dévolue aux cultures céréalières, avec une très nette prédominance de la culture du maïs (grains, ensilage). Les prairies, pâturages et vergers se sont raréfiés. Les produits cultivés sur Pulversheim sont pour l'essentiel transformés et vendus dans des filières non locales, quand parallèlement les habitants et structures localisées sur Pulversheim s'approvisionnent en produits alimentaires issus de la grande distribution et importés d'autres régions de France et d'Europe.

La commune s'inscrit pleinement dans la démarche de Projet Alimentaire Territorial (PAT) engagée et portée par l'agglomération de m2A. La municipalité entend renforcer la transformation et la valorisation locales du potentiel de production des surfaces agricoles de Pulversheim. Il s'agit d'aller vers une alimentation et une consommation plus raisonnées sécurisant davantage l'approvisionnement (plus d'autonomie alimentaire par des fournisseurs locaux), la qualité (traçabilité, mode exploitation et de transformation), l'emploi local (agriculteurs, ouvriers agricoles, restauration, transformation-conditionnement-logistique, vente) et l'environnement (chaîne de déplacements optimisée réduisant les émissions de GES). Le développement d'une telle agriculture plus locale et raisonnée ira également de pair avec la mise en œuvre de pratiques agricoles plus respectueuses du paysage et de l'environnement (économie d'eau, réduction des intrants chimiques, cohabitation avec l'arbre et la faune, etc).

- A. **Favoriser le développement de productions adaptées au terroir, respectueuses de l'environnement et du paysage et pouvant répondre aux besoins des consommateurs locaux (maraîchage, potagers/jardins familiaux ou partagés, vergers, apiculture, petit élevage, horticulture, agroforesterie, etc), en permettant notamment les constructions utiles à ces productions,**
- B. **Permettre les constructions ou transformations de locaux utiles à la transformation et la valorisation des produits agricoles (atelier, conserverie, etc), à la vente directe ainsi qu'à l'animation pédagogique autour de l'agriculture,**
- C. **Concilier agriculture et biodiversité.**

5.3 Pérenniser les secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles, en permettant leur densification et en veillant à leur qualité paysagère, architecturale et environnementale

Pulversheim compte trois zones dédiées aux activités artisanales et industrielles : l'Aire de la Thur (accueillant un hôtel d'entreprises) et l'espace longeant la RD en frange du Carreau Rodolphe (tous deux direction Bollwiller) ainsi que la zone Vert Bois (direction d'Ensisheim). Elles permettent aux entreprises locales ou plus grandes d'exercer leurs activités loin des habitations pour les protéger davantage des nuisances (trafic routier et bruit). Ces zones d'activités contribuent au dynamisme économique de la commune et de l'agglomération en procurant des emplois localement (près de 1 000 emplois en 2015) et en générant des revenus aux collectivités (Contribution Economique Territoriale).

L'Aire de la Thur se distingue par un aménagement paysager qualitatif ainsi qu'une entrée de zone et une façade urbaine et architecturale soignées donnant sur la RD429. De tels aménagements qualitatifs sur les zones économiques apportent une réelle plus-value paysagère sur des espaces très artificialisés, positionnés en entrées de village, et contribuent en sus à l'attractivité économique de la zone (donnent envie d'y investir, d'y travailler).

La fermeture du lycée Charles de Gaulle à la rentrée 2025 va générer une perte d'emplois sur le ban communal. Il s'agit de recréer des emplois locaux dans le cadre de sa reconversion du site.

- A. Pérenniser et développer les activités économiques industrielles, logistiques et artisanales, au sein des sites dédiés à l'écart des habitations, notamment lorsqu'elles peuvent générer des nuisances pour les habitants. Permettre la densification et l'optimisation foncière de l'ensemble de ces zones dédiées aux activités,
- B. **Recréer de l'emploi sur le site du lycée Charles de Gaulle après la cessation de son activité,**
- C. Favoriser la gestion paysagère des espaces fonciers non utilisés (réserves foncières, lots non attribués) en attendant leur valorisation immobilière et économique,
- D. Veiller à la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités économiques (aspect extérieur des constructions, aménagement paysager/propreté des abords, limitation de l'imperméabilisation des sols, valorisation environnementale des toitures, etc),
- E. Renforcer l'accessibilité piétonne et cyclable de ces zones d'emploi.

5.4 Eviter les commerces/services et logements au sein des secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles

La zone artisanale Vert Bois a vu l'édification de plusieurs constructions, motivées par une destination économique au moment du permis de construire, ayant désormais une vocation d'habitation (résidence principale). Ce phénomène n'est pas souhaitable car le foncier dédié en zone d'activités, adapté en termes de localisation, de taille et de prix, doit être réservé à l'implantation d'entreprises. En outre, la situation très excentrée du cœur du village n'est pas favorable pour des habitants qui se trouvent dès lors éloignés des commerces et équipements et plus dépendants de leur voiture. L'implantation de commerces et services à la personne n'est également pas souhaitable en zone d'activités, ce type d'établissements ayant sa place au sein du village, à proximité des habitants pour pouvoir y accéder aussi à pied ou à vélo.

- A. Réserver les zones d'activités aux entreprises industrielles, logistiques, artisanales ou autres activités nuisantes,
- B. Réserver la possibilité d'implanter un logement de fonction de type gardiennage aux zones et aux activités le nécessitant réellement et le justifiant (solutions alternatives d'alarme et vidéo-surveillance) et interdire la transformation de locaux en résidence principale.

5.5 Permettre le maintien et le développement des commerces, des services et des petites entreprises locales au sein des espaces résidentiels, compatibles avec la proximité des habitations

Le village de Pulversheim a la chance de bénéficier d'une quinzaine de commerces et services de proximité (supérette, banques, auto-école, fleuriste, coiffeur, tabac-presse, restauration, etc) y compris des services médicaux (cabinet médical, pharmacie). Ils sont situés pour l'essentiel le long de la rue de Cernay et de la rue d'Ensisheim jusqu'à la hauteur de l'entrée dans la cité minière, au plus proche des secteurs résidentiels les plus densément peuplés. La concentration de ces établissements au plus près des principaux axes de circulation et de la population est gage de leur attractivité et dynamisme, sous réserve d'une accessibilité aisée tous modes de transport. Le développement de petites entreprises individuelles localisées aux domiciles des entrepreneurs est également envisageable, si non nuisantes, pour favoriser le travail à domicile ou le télétravail.



- A. Pérenniser et développer les commerces et services de proximité, y compris médicaux, en cœur de village et le long des axes principaux, en veillant à une accessibilité tous modes aisée et sécurisée (stationnement, trottoirs),
- B. Permettre au sein des secteurs résidentiels, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés aux activités professionnelles n'étant pas de nature à troubler le voisinage.

5.6 Conforter le pôle touristique et économique constitué de l'Ecomusée et du Carreau Rodolphe, en valorisant leur identité et culture patrimoniale locale

L'Ecomusée et le Carreau Rodolphe sont deux grands sites avec une forte identité patrimoniale (rurale pour l'Ecomusée, industrielle et minière pour le Carreau Rodolphe) et avec un potentiel touristique déjà avéré ou en attente. L'Ecomusée et le Carreau Rodolphe constituent, avec le Parc du Petit Prince attenant, ce que le SCoT de la Région Mulhousienne a désigné comme « la Grande destination touristique d'Ungersheim-Pulversheim ». La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA), Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) et les deux communes concernées réfléchissent de façon concertée à un projet de valorisation économique et touristique du Carreau Rodolphe, encore en attente de requalification de la friche minière. Il s'agit d'assurer un développement en ces trois sites en synergie, dans le respect de l'identité patrimoniale et environnementale qu'ils portent.

- A. Assurer dans le long terme une connexion et une synergie entre les trois entités constitutives de la Grande destination touristique d'Ungersheim-Pulversheim, et veiller à mutualiser autant que possible les espaces,
- B. Permettre une requalification et une valorisation touristique et économique du Carreau Rodolphe, garante de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine minier,
- C. Pérenniser et conforter le site de l'Ecomusée dans ses vocations touristique, patrimoniale, environnementale et pédagogique, autour de la culture alsacienne rurale et des pratiques culturelles et architecturales respectueuses de l'environnement,
- D. Permettre l'implantation d'un projet hôtelier en lien avec la Grande destination touristique d'Ungersheim-Pulversheim (Carreau Rodolphe, Parc du Petit Prince, Ecomusée), sous une forme respectueuse du site et de l'esprit des lieux ne générant pas un tourisme de masse.