



PÔLE ÉCONOMIE, MOBILITÉS ET URBANISME
Direction Urbanisme, Aménagement et Habitat
Urbanisme prévisionnel

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**
Séance du 2 février 2026

70 élus présents (104 en exercice, 17 procurations)

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

**PLU DE LA VILLE DE PULVERSHEIM : APPROBATION DE LA RÉVISION
(2.1.2/3032C)**

Rappel du contexte

Par délibération en date du 4 mai 2017, le Conseil Municipal de la ville 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 publique.

Cette révision a été engagée pour répondre aux principaux objectifs suivants :

- Faire de Pulversheim un nouveau "village en transition", via une démarche globale pour engager une transition écologique et un développement durable de la commune à l'instar des autres villes en transition ;
- Veiller à la préservation de la biodiversité animale et végétale, en confortant et renforçant les réservoirs et les continuités écologiques qui en sont les supports dans les milieux alluviaux et forestiers de la Thur et les espaces agricoles ainsi que dans les espaces urbanisés que sont le village, l'Aire de la Thur et le Carreau Rodolphe pour allier qualité environnementale et paysagère ;
- Préserver les espaces à vocation agricole et aller vers une certaine autonomie alimentaire. Développer un ou plusieurs sites de production agricole (maraîchère, fruitière, élevage...), notamment entre l'étang et la

rue de Guebwiller pour une valorisation locale en circuit-court dans une démarche coopérative avec les communes voisines ;

- Aller vers une certaine autonomie énergétique en favorisant et en multipliant les petits projets de recours aux énergies renouvelables qui valorisent in situ ou en circuit très-court l'énergie produite ;
- Maîtriser le développement urbain et démographique pour ralentir l'accroissement de la population dans une première étape, et prendre le temps de bien intégrer les récentes opérations, dont la plus grande dite « Des Rosen » est en cours de réalisation. Veiller à une offre de nouveaux logements adaptés aux besoins de tous les Pulversheimois, jeunes comme seniors, ménages modestes comme plus aisés. Phaser la poursuite du développement résidentiel entre les différents sites stratégiques, qu'ils soient en cœur ou en frange du village (tel le lotissement « Des Rosen »), en donnant la priorité aux sites ne portant pas préjudice aux espaces agricoles et exempts d'enjeux environnementaux forts ;
- Requestionner les besoins en équipements publics, pour s'assurer de leur adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population et pour optimiser leur fonctionnement (mutualisation, consommation d'énergie, etc.). La réflexion concernera notamment la caserne des pompiers ou encore la serre de production florale ;
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, tel que la marche à pied pour les déplacements internes à la commune vers les équipements/commerces et entre les quartiers, ou le vélo pour les déplacements quotidiens ou de loisirs. Réinterroger l'aménagement de certains tronçons peu sécurisés, telle la rue d'Ensisheim ;
- Conforter les activités économiques par le maintien et le développement des commerces et services de proximité au centre, des entreprises dans les secteurs d'activités dédiés (Aire de la Thur, zone du Vert Bois), du site touristique de l'Ecomusée et du carreau Rodolphe ainsi que des activités agricoles ;
- Préserver l'identité des éléments du patrimoine bâti et historique, qu'il soit rural (site de l'Ecomusée, anciennes fermes, ...) ou minier (cité, Carreau Rodolphe), tout en lui permettant d'évoluer pour s'adapter aux besoins.

Cette procédure a été menée par le Maire de Pulversheim jusqu'au 1^{er} janvier 2020, date à laquelle m2A est devenue compétente en matière de « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Conformément aux exigences de l'article L153-9 I du Code de l'Urbanisme, la ville de Pulversheim a, par délibération de son Conseil Municipal en date du 23 janvier 2020, donné son accord à la poursuite et à l'achèvement de cette procédure par m2A. Depuis, le Président de m2A a conduit la procédure de révision en étroite collaboration avec la ville.

Débat du PADD

Le diagnostic territorial puis la formalisation d'enjeux ont abouti à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est une des pièces maîtresses d'un PLU car il définit le projet politique de la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme selon lesquelles un débat sur les orientations du PADD doit avoir lieu au sein du Conseil d'Agglomération et du Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'examen du

projet de révision du PLU, les débats se sont tenus le 11 février 2019 au sein du Conseil Municipal puis les 31 mai 2021 et 14 octobre 2024 au sein du Conseil d'Agglomération autour des axes suivants :

- Préserver et gérer durablement les espaces naturels et forestiers et les ressources naturelles ;
- Accompagner le passage du cap de la population et adapter l'offre de logements aux besoins de tous les habitants ;
- Recentrer au maximum le développement urbain dans les espaces urbanisés et veiller à la qualité du cadre de vie résidentiel ;
- Assurer une offre de mobilités et d'équipements plus durables au service des habitants ;
- Assurer une économie locale au service des habitants soucieuse de l'environnement et du patrimoine ;

Par délibération en date du 16 juin 2025, le Conseil d'Agglomération a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU.

Les consultations sur le projet arrêté et enquête publique

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et L153-33 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU arrêté a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAe) et à la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les avis recueillis ont été joints au dossier soumis à enquête publique. Les observations formulées ont principalement porté sur :

- L'analyse de la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers, notamment quant à la prise en compte des espaces vides interstitiels de l'enveloppe urbaine ;
- L'anticipation du franchissement du seuil des 3 500 habitants et des obligations en matière de réalisation de logements sociaux ;
- La prise en compte des zones humides ;
- Le taux minimal de couverture des toitures et aires de stationnement en dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation.

Par arrêté en date du 1^{er} octobre 2025, Monsieur le Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération en charge de l'urbanisme a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision, laquelle s'est déroulée du 27 octobre 2025 au 1^{er} décembre 2025 inclus.

Un registre d'observations, côté et paraphé, ainsi que le projet de révision et les avis réceptionnés ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Pulversheim, siège de l'enquête publique. Il a, par ailleurs, été publié sur les sites internet de la Ville de Pulversheim et de Mulhouse Alsace Agglomération. En outre, un poste informatique permettant d'accéder et de consulter gratuitement le dossier d'enquête en ligne a été mis à disposition du public au siège de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L123-12 du Code de l'environnement. Le Commissaire enquêteur a, quant à lui, tenu quatre permanences.

Au cours de l'enquête, dix observations ont été consignées sur le registre. Quatre courriels ont par ailleurs été réceptionnés.

Les observations du public ont principalement porté sur :

- La protection de la vue depuis la rue de Guebwiller sur le quartier baptisé « Côté Vosges » ;
- Le projet consacré dans l'OAP « Rue de Cernay » notamment quant à la densité résidentielle prévue et à la création de jardins partagés ;
- La constructibilité de terrains ;
- La prise en compte des règles de hauteur des bâtiments sur l'Aire de la Thur ;
- La protection de bandes enherbées et la réalisation de chemins et haies sur la zone agricole ;
- L'analyse du trafic et les bouclages de voirie à l'échelle de quartiers, de la commune et des communes voisines.

Toutes les observations émises dans le cadre de l'enquête publique ont été prises en compte, analysées et ont fait l'objet d'une décision de suites à donner dans le cadre du mémoire en réponse adressé au Commissaire enquêteur dont une copie est jointe à la présente délibération.

Quant aux personnes publiques associées, il convient notamment de relever que :

- la Chambre d'agriculture a émis un avis favorable avec réserves au projet notamment en ce que le projet prévoit de la transformation de zones agricoles en zones naturelles Nv. Concernant la zone Ucj Rue de Cernay pour la création de jardins vivriers, elle pointe une incohérence du choix du zonage U, indicateur de potentielle consommation de foncier agricole. Elle demande également le retrait de la protection de bandes enherbées le long des cours d'eau et d'emplacements réservés pour une haie à créer ainsi que le retrait des zones humides des inventaires présentés, notamment afin de pouvoir élargir les zones agricoles constructibles pour des exploitations agricoles. Il est à noter que l'avis de la Chambre d'Agriculture a été réceptionné au-delà des délais prévus par l'article R153-4 du code de l'urbanisme.
- la CDPENAF a recommandé de prévoir le reclassement en une zone N indicée (STECAL) de la zone Ucj couverte par l'OAP « Rue de Cernay et de justifier la taille du secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), Nt de 5,9 hectares dédié à l'Ecomusée d'Alsace. Elle a également demandé la correction d'erreurs matérielles et de rappeler la mention de documents avec lesquels le PLU doit être compatible comme le PCAET et le PAT de m2A.
- la Collectivité européenne d'Alsace a recommandé d'introduire dans le règlement pour les terrains desservis par plusieurs voies une préconisation d'accès par la voie de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voirie départementale. Elle a également demandé la mise à jour du rapport de présentation sur la desserte du réseau fibre de la commune qui est effectif à ce jour.
- L'Etat a également émis un avis favorable avec prescriptions concernant l'approfondissement de l'analyse des espaces vides intra urbains mobilisables ou dents creuses, le calcul de la consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés au regard

de l'objectif du PADD de limiter la consommation d'ENAF à 0,1Ha par an entre 2021 et 2040, abaisser de 12 à 8 logements le seuil d'obligation de réalisation de logements sociaux dans une opération, l'enrichissement de la carte des éléments protégés par les zones humides effectives issues des études de la CeA et celles identifiées par le SDAGE et enfin préciser le taux de couverture minimal des toitures et aires de stationnements en dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation.

- La MRAe n'a pas émis d'avis étant hors délais.
- La région Grand-Est, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des métiers et de l'Artisanat ainsi que le SIVOM n'ont pas fait parvenir d'avis lesquels sont réputés favorable conformément à l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées. Il a émis un avis favorable au projet de révision du PLU assorti de deux recommandations :

- La reprise des engagements énoncés par m2A dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;
- La clarification du zonage des jardins vivriers familiaux collectifs et des bandes de culture suivant un nouvel échange entre m2A et la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

S'agissant de la seconde recommandation, il est proposé au Conseil d'Agglomération d'y réserver une suite favorable. Pour ce faire une zone Nv se substituera à la zone UCj jusqu'alors projetée rue de Cernay, cette évolution correspondant à la demande à la fois de la CDPENAF de prévoir un zonage N indicé et à la demande de la Chambre d'Agriculture d'Alsace de prévoir un zonage ne compromettant la vocation productive des sols sur cette zone.

Par ailleurs, s'agissant de l'intégration dans le PLU de la protection zones humides, leur intégration au PLU tel que présentée fait suite à la remarque des services de l'Etat de faire figurer dans le document les zones humides identifiées par la CeA et figurant au SDAGE.

Enfin concernant la demande relative à la création d'une haie en zone agricole, elle aura pour fonction la restauration d'un corridor écologique tel que prévu au Schéma Régional des Continuités Ecologiques d'Alsace avec lequel le PLU doit être compatible. L'emplacement a été étudié afin de minimiser les impacts sur l'activité agricole. Par ailleurs elle sera à réaliser par le biais d'un emplacement réservé et non un espace boisé classé, sa mise en œuvre sera donc subordonnée à un accord entre la commune et les exploitants impactés.

Quant aux observations formulées, le mémoire joint à la présente délibération synthétise l'ensemble de ces observations ainsi que celles émises par le public, le commissaire enquêteur et précise les réponses apportées. Le projet a été modifié en conséquence (ou non selon les cas) dans le respect des exigences de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme de sorte que le projet de révision du PLU tel qu'il est présenté au Conseil d'Agglomération est désormais prêt à être approuvé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-21 ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019 ;

Vu la délibération en date du 4 mai 2017 du Conseil Municipal de Pulversheim prescrivant la révision de son PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu les débats au sein du Conseil Municipal de Pulversheim sur les orientations générales du PADD du 11 février 2019 ainsi que celui qui s'est tenu au sein du Conseil d'Agglomération en date du 31 mai 2021 et du 14 octobre 2024 ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 13 juin 2025 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de Pulversheim et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Pulversheim en date du 23 janvier 2020 donnant son accord à la poursuite de la procédure de révision par m2A

Vu les différents avis des Personnes Publiques Associées recueillis ;

Vu l'avis de la CDPENAF en date du 26 septembre 2025 ;

Vu l'avis de la MRAe Grand Est en date du 29 septembre 2025 ;

Vu l'arrêté n°53/2025 en date du 1^{er} octobre 2025 soumettant le projet de révision du PLU à enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 29 décembre 2025 ;

Considérant que le projet de révision du PLU est prêt à être approuvé ;

Au vu de ces éléments, après en avoir débattu et délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- approuve les modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté ;
- approuve le projet de révision du PLU de la ville de Pulversheim tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- autorise le Président ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- indique que conformément aux dispositions de l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Pulversheim et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération sera :
 - transmise au Préfet,

- affichée pendant un mois à la Mairie de Pulversheim et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Sera publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme.

PJ : (2)

- Projet de révision PLU de Pulversheim
- Synthèse des observations et des modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté (mémoire en réponse)

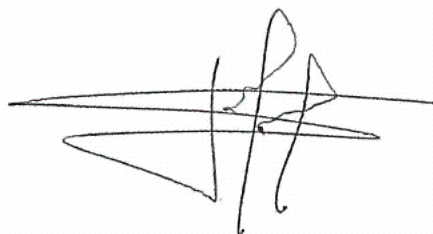
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JL Schilknecht', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Jordan', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

Fabian JORDAN

Pour toute demande de consultation de la délibération n°3032C et de sa pièce jointe, merci de s'adresser au :

Service Urbanisme prévisionnel
33a avenue de Colmar
68100 MULHOUSE
Bâtiment Grand Rex

de 9 h 00 à 11 h 30
et de 14 h 30 à 17 h 00

La délibération et ses pièces jointes sont également disponibles sur le site Internet du portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme), à l'adresse suivante :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>