Mulhouse Alsace Agglomération

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pulversheim

Quel projet de territoire pour Pulversheim à l'horizon 2033 ?

Diagnostic, enjeux, nouveaux PADD et zonage

Réunion publique de concertation - 27 janvier 2022

Pour vous informer et échanger ce soir …

Préambule : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Pourquoi réviser celui de Pulversheim ?
- Qu'est-ce qu'un PLU ? Quel contenu ?

AXE 1) Environnement & ressources (biodiversité, eau, énergie)

- Ce qu'il faut retenir (diagnostic, enjeux)
- Orientation et ambition (PADD)

AXE 2) Démographie & logements

- Ce qu'il faut retenir (diagnostic, enjeux)
- Orientation et ambition (PADD)

AXE 3) Foncier & cadre de vie

- Ce qu'il faut retenir (diagnostic, enjeux)
- Orientation et ambition (PADD)

AXE 4) Mobilités & équipements

- Ce qu'il faut retenir (diagnostic, enjeux)
- Orientation et ambition (PADD)

AXE 5) Economie & proximité

- Ce qu'il faut retenir (diagnostic, enjeux)
- Orientation et ambition (PADD)

Enjeux du territoire & Orientations du projet de PLU

Déclinaison : Zonage & grands principes du règlement

Pourquoi le PLU de Pulversheim est-il en révision ?

Des impulsions législatives nationales …

Loi Grenelle II

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement

Obligation d'intégrer les nouvelles exigences de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels à l'occasion d'une révision du PLU

Loi Climat et Résilience

Vers la fin de l'urbanisation des espaces naturels et agricoles

Obligation de réaliser le développement urbain au sein des espaces déjà existants OU, SI IMPOSSIBLE, diminuer au moins de moitié les espaces agricoles et naturels consommés

Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

Pour une nouvelle génération de documents d'urbanisme

Injonction de limiter l'étalement urbain et de renforcer la mixité sociale

Décembre 2000

PLU de Pulversheim

2005
(toujours applicable)

Juillet 2010

REVISION DU PLU

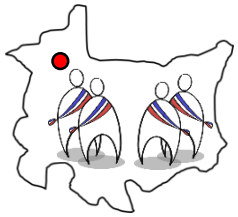
Projet de nouveau PLU

2017-2019

Août 2021

Projet de nouveau PLU repensé

2020-2022



Prescription de l'élaboration d'un PLU

Par délib. du conseil municipal

Mai 2017

Prescription de la révision du PLU

Par délib. du conseil municipal

Mars 2019

Approbation du Schéma de Cohérence (SCoT) de m2A

Par délibération du conseil d'agglo

Mai 2019

Transfert de la compétence urba à m2A

Par délib. du conseil d'agglo

Juin 2020

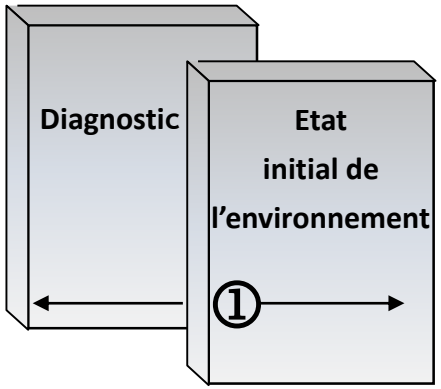
Renouvellement de l'équipe municipale

Par scrutin électif

Des impulsions politiques locales …

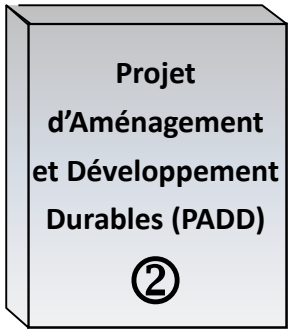
Qu'est-ce qu'un PLU ? Quel contenu ?

- *Un projet de territoire*
- *Une ambition politique*
- *Un document règlementaire*



D'où part-on ?

➤ ils posent **l'état des lieux** du territoire et de son évolution pour identifier **les enjeux**

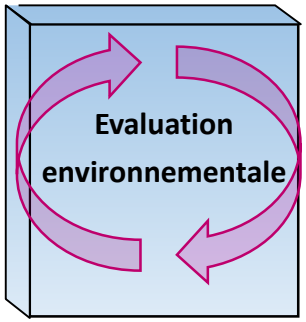


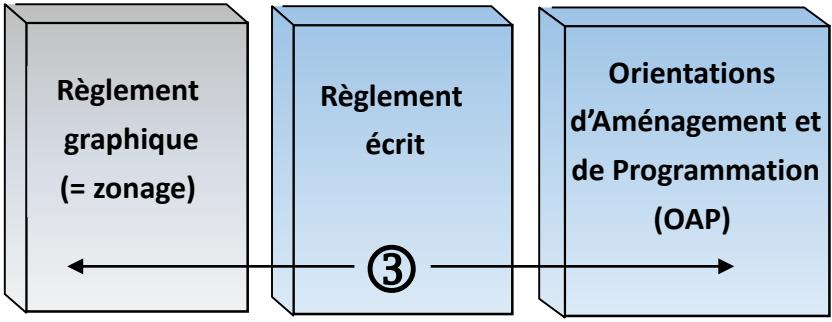
Que veut-on faire ?

➤ Il expose **la stratégie et le projet politique** pour le territoire

Comment fait-on ?

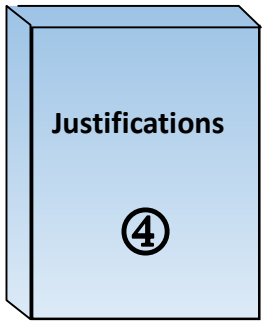
➤ ils fixent **les règles et orientations à respecter** par les permis de construire, déclarations, etc





Comment prend-on en compte l'environnement ?

Démarche itérative, elle évalue les **incidences environnementales (positives et négatives)** et indique les mesures à prendre



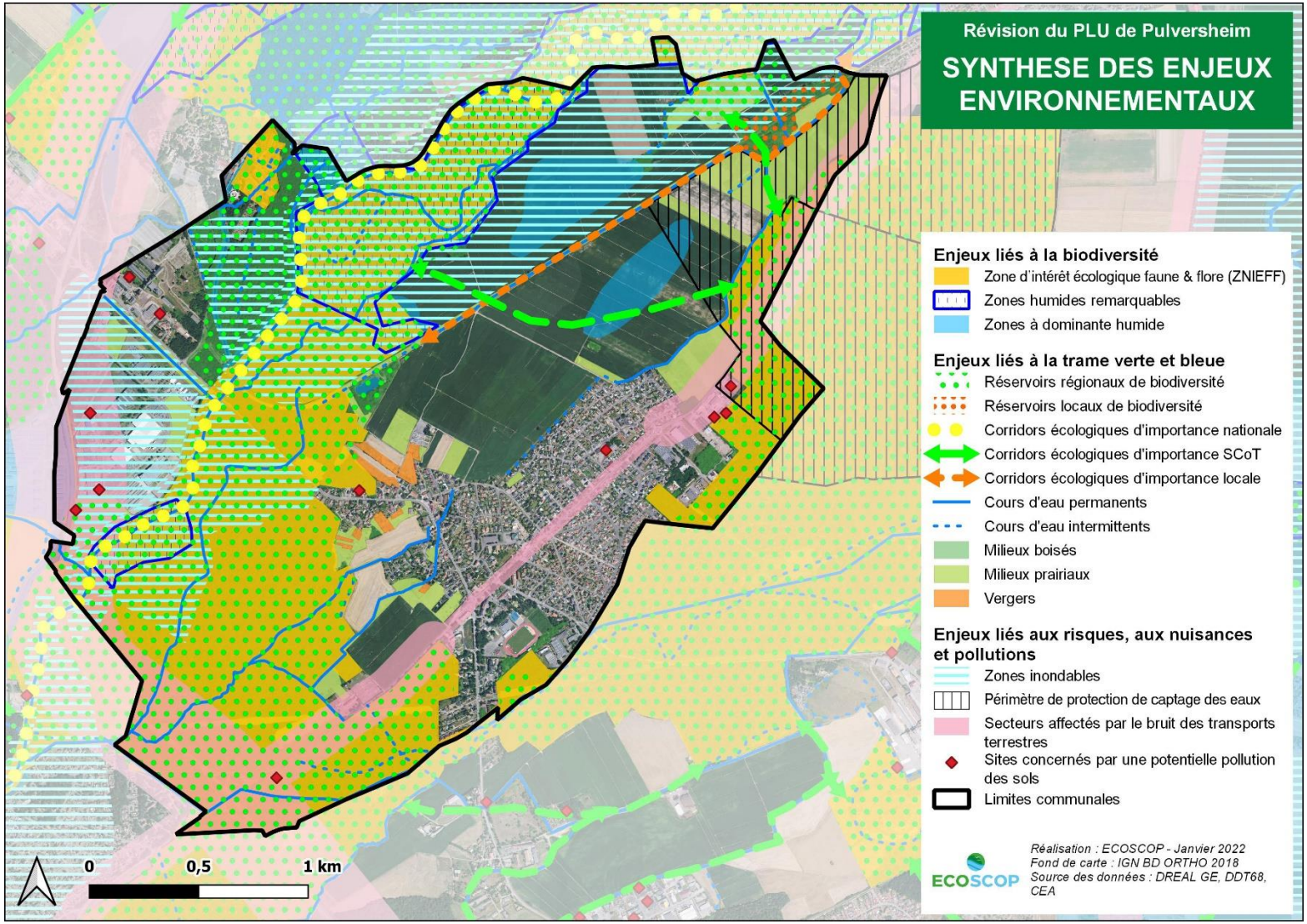
Pourquoi fait-on ainsi ?

elles **expliquent et justifient** les choix faits par le PLU

1) Des milieux naturels riches et des secteurs de risques à considérer

➢ **Des sensibilités environnementales surtout concentrées dans la moitié Nord de la commune**

(zones humides, inondations, massif boisé, grand secteur de vergers, périmètre de captage des eaux)



1) Des milieux naturels riches et des secteurs de risques à considérer

➢ Une expertise technique réalisée par **un bureau d'études extérieur** (A. Waechter puis **Ecoscop)**

THEMES	ENJEUX GLOBAUX	ENJEUX LOCAUX	NIVEAU D'ENJEU
Ressources naturelles	• Gestion économe des **ressources (foncier, énergie)** • Réduction de • l'**imperméabilisation** des sols • Prévention du **changement climatique**	• Gestion économe de l'espace en favorisant la **densification** du tissu bâti existant et en affirmant des **limites franches à l'urbanisation** • Concilier extension/densification urbaines avec **protection des vergers** • Gestion alternative des **eaux pluviales** (infiltration à la parcelle, traitement des eaux issues de surfaces circulables) • **Réduction de la consommation énergétique** dans les nouvelles constructions et développement des **énergies renouvelables**	**FORT**
Biodiversité TVB	• Maintien de la **biodiversité** et préservation du **patrimoine naturel** • Préservation des **zones humides** • Préservation et remise en bon état des **continuités écologiques**	• Préservation des **espaces naturels remarquables** liés aux milieux forestiers et humides (ZNIEFF, ZHR…) • Maintien de la **biodiversité ordinaire** liés aux milieux humides et milieux ouverts (vergers) • Prise en compte des **zones humides ordinaires** dans les projets d'urbanisation • Préservation des éléments de la **trame verte et bleue** (**réservoir** de **biodiversité du Nonnenbruch**, Bois et **corridor** de la Thur, autres boisements humides et cours d'eau, corridor voie verte) • **Restauration des continuités écologiques** en milieu agricole	FORT

Enjeux forts : Des milieux boisés humides essentiels pour la biodiversité et la maîtrise des inondations

Points de vigilance : Une plaine agricole au N où les continuités écologiques ont disparu (arbres, haies). Certaines zones humides, cartographiées, à vérifier et infirmer/confirmer sur le secteur agricole.

1) Des milieux naturels riches et des secteurs de risques à considérer

THEMES	ENJEUX GLOBAUX	ENJEUX LOCAUX	NIVEAU D'ENJEU
Risques Nuisances Pollutions	• **Protection des personnes** et des biens • Prévention des **risques technologiques** et de pollution des sols • **Gestion adaptée des effluents** et gestion durable des **déchets** • **Préservation de la qualité de l'ambiance acoustique**	• Prise en compte des plans de prévention **(PPRI)** des risques d'**inondation et remontée de nappe** (Thur et Bassin potassique) • Prise en compte du **risque minier,** des **risques technologiques** (rupture de digue, canalisation de gaz) et **industriels** (ICPE) • Prise en compte des inventaires sur la **pollution historique des sols** • Poursuite des actions visant à atteindre les **objectifs de qualité des eaux superficielles** (Thur) **et souterraines** (risque de pollution de la nappe phréatique) • Prise en compte de l'**exposition au bruit** liés aux voies routières	MOYEN A FORT
Paysages Cadre de vie	• Préservation des **paysages identitaires** et du **patrimoine bâti** • Prise en compte des **paysages sensibles à la vue** • Valorisation des **entrées de village**	• **Préservation des lisières forestières** • **Protection des zones de vergers** • Valorisation des **franges urbaines** (interface espace bâti/espace agricole) • **Conservation des** éléments du **patrimoine bâti et rural** • **Intégration des projets agricoles** • Mise en valeur des **entrées de village**	MOYEN

Enjeux moyens : Des risques d'inondation plutôt bien maîtrisés grâce à des ouvrages réalisés et à venir.
Un site pollué en pleine zone résidentielle, qui interroge la nature et la temporalité d'une revalorisation.
Des secteurs de vergers importants pour la biodiversité et le paysage (patrimoine végétal et identité rurale)

Points de vigilance :
Certains secteurs de remontées de nappe, cartographiés, à vérifier et infirmer/confirmer.
Des vergers en frange de la zone urbaine sous menace d'être grignotés par l'urbanisation.

AXE 1 du PADD : Une préservation et une gestion durable des espaces naturels et forestiers et des ressources naturelles

Orientations :

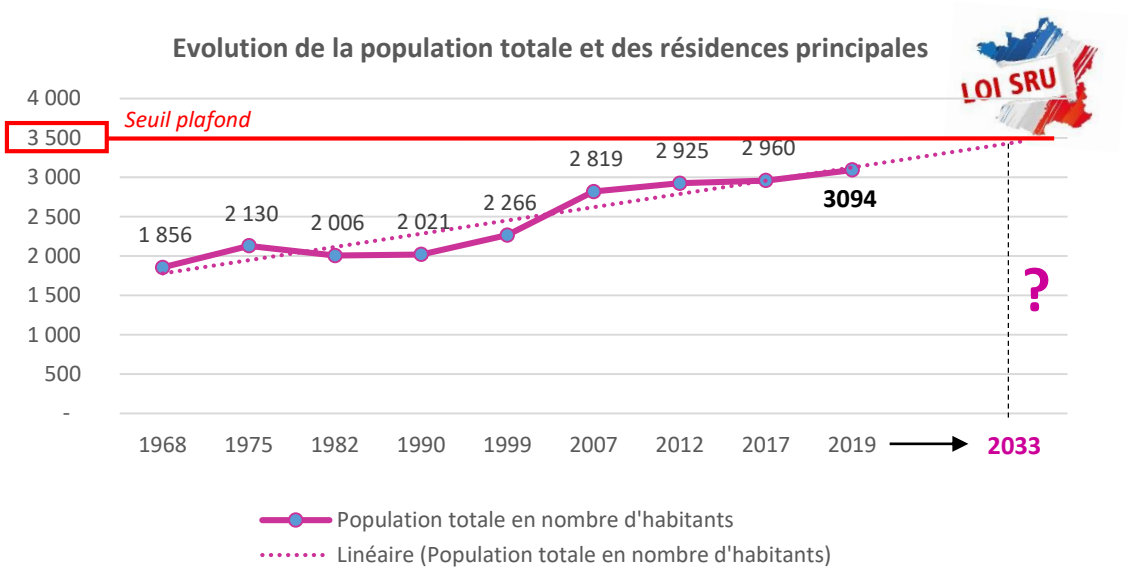
- **Préserver les réservoirs de biodiversité**
- **Renforcer les continuités écologiques**
- **Préserver la qualité des eaux souterraines et de surfaces**
- **Faciliter les dispositifs d'économie d'énergie ainsi que le recours aux énergies renouvelables**

Restaurer une continuité écologique au sein de la plaine agricole en openfield

Privilégier les projets et installations de petite taille mieux intégrés dans le paysage naturel et urbain
Encourager les initiatives privées

2) Une évolution démographique et résidentielle soutenue

➢ **Une population en nette croissance …** en raison d'un **rythme soutenu de constructions neuves dominées par le logements collectifs** (densité)



Année	Logements construits	dont indiv purs	dont indiv groupés	dont collectifs
2017	71	10	0	61
2018	19	19	0	0
2019	46	4	0	42
2020	16	5	0	11
Cumul 2017-2020	152	38	0	114
		25%	0%	75%

Enjeu : Permettre aux habitants actuels de rester sur Pulversheim ou à d'autres de s'installer par une offre de logements et équipements adaptés à leurs attentes

Points de vigilance : Veiller à une **croissance douce** pour ralentir le passage à 3500 habitants qui génèrerait à moyen terme des pénalités financières en dessous de 20% de logements sociaux (loi SRU)

Contenir de développement résidentiel au vu du nombre de logements déjà programmés dans le lotissement des Rosen (engagement par convention avec l'aménageur public Citivia)

2) Le logement des seniors et le logement à des prix modérés, deux enjeux convergents

- **Des seniors (retraités de 65 ans et plus) qui représente près de 520 personnes** *(INSEE, 2017)*

- **20 logements dédiés aux seniors** (en 2021) :

  - 9 en maisons

  - 11 en résidence

Une expérience réussie de maisons seniors (près du Parc pour tous)

	Tranche d'âge	Nb d'habitants en 2017
Pop. Jeune scolarisée /étudiante ou jeunes actifs : 891 pers soit 30 %	0 -2 ans	99
	3 -5 ans	97
	6-10 ans	178
	11-17 ans	292
	18-24 ans	225
Pop. active : 1549 pers soit 52 %	25-39 ans	498
	44-54 ans	716
	55-64 ans	335
Pop. âgée retraitée : 520 pers. soit 18 %	65-79 ans	359
	80 ans et plus	161
	TOTAL	2960

- **140 logements sociaux soit 11% des logements** (en 2019) au regard des 20% visés par la loi SRU

  A Pulversheim, 41 % des ménages qui sont éligibles (en 2017) et peuvent potentiellement faire une demande de logement locatif social.

- **environ 60 nouveaux logements sociaux programmés** envisageables à court terme (d'ici 5 ans)

Des logements sociaux qui prennent différentes formes

Enjeu : renforcer l'offre en logement social au sein des nouvelles opérations (outil dans le PLU), notamment les logements seniors (car **logements seniors comptabilisables en logements sociaux**)

Points de vigilance : ne pas trop concentrer géographiquement les nouveaux logements sociaux et **varier l'offre** (location/accession, individuel/collectif)

AXE 2 du PADD : Une évolution douce de la population et une offre de logements adaptée aux besoins de tous les habitants

Orientations

- **Progression douce de la population**

	1999	2007	2012	2017	2019	Estimation 2033 (horizon du PLU)
Population totale (habitants)	2 266	2 819	2 925	2 960	3 094	environ 3 400 habitants
Rythme annuel d'évolution	1,3%	2,8%	0,7%	0,2%	1,9%	0,75% par an
Taille moyenne des ménages	2,62	2,53	2,48	2,45	2,44	2,4 pers/ménage
Logements (résidences principales)	832	1 100	1 159	1 199	1 250	Estimation besoin :+ 160 log soit 1 410

Temporiser le rythme de construction pour ne pas attendre trop vite le seuil de 3500 habitants

- **Offrir des logements diversifiés adaptés au parcours résidentiel des habitants**
- **Produire des logements avec un accès à un espace extérieur**
- **Renforcer l'offre en logements sociaux**

En collectif : balcons, loggias, terrasses ou jardinets

3) De l'objectif démographique aux besoins en foncier

Un PLU dont le projet foncier doit être la résultante de **trois motifs à considérer** :

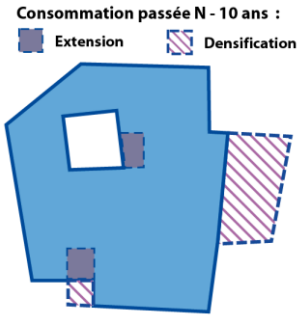
- les **prévisions démographiques** et économiques **et besoins stricts** répertoriés **au regard des dynamiques** observées
- les **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces** (-50% mini / 10 ans) croisés avec ceux définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**)
- les capacités de mobilisation du **foncier dans les zones déjà urbanisées**

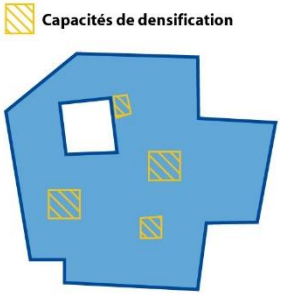
Quelle prévision d'évolution de la population ? (+ de l'économie)

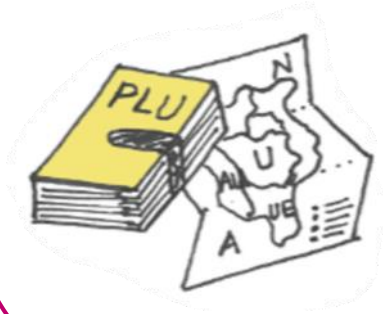
Quels besoins en logements associés (nb, type) ? + en implantations éco

Quels besoins en foncier (nb d'ha) + quelles capacités ?

2 études obligatoire à mener





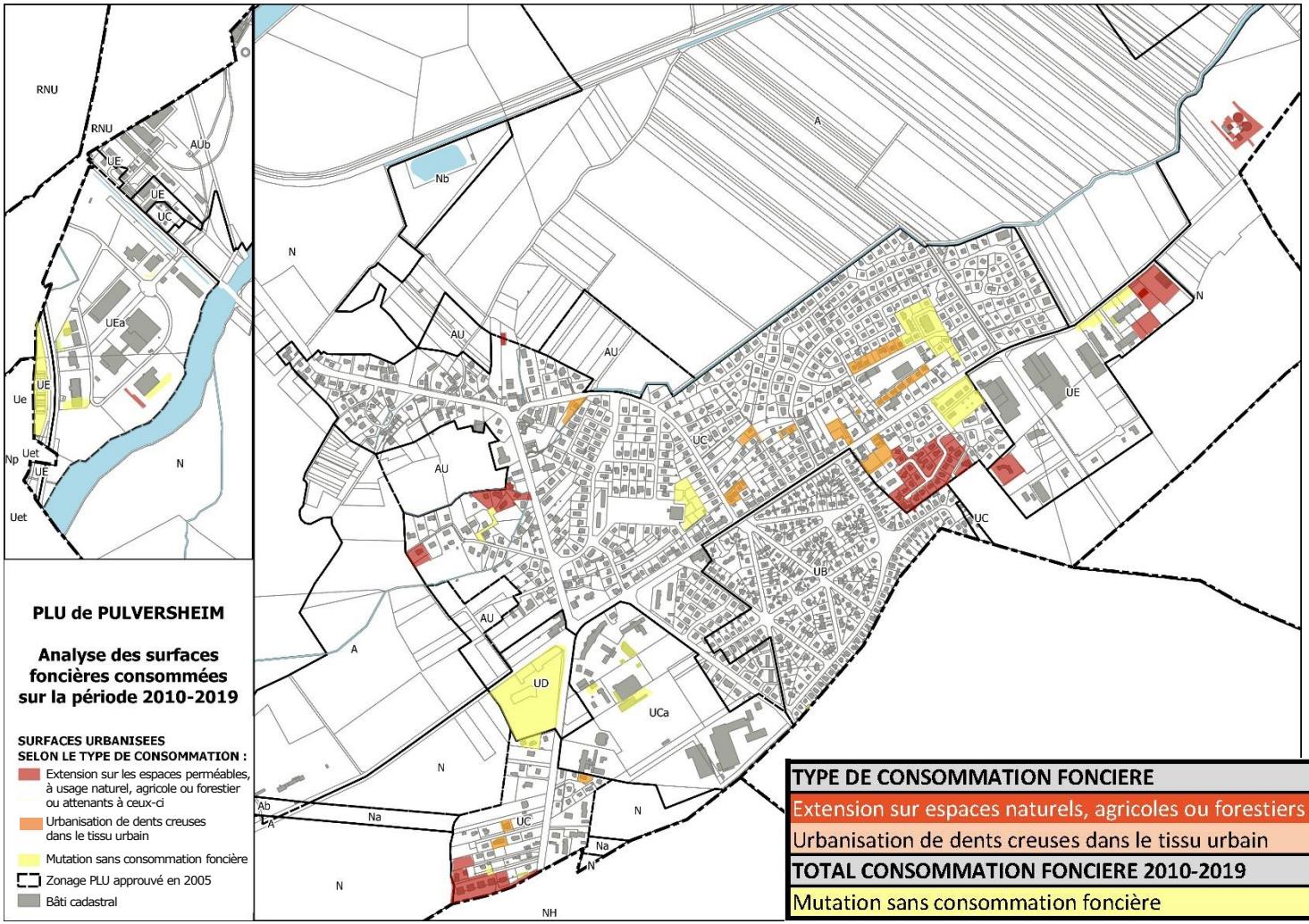


Quelles zones constructibles ?

« [le PLU] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. »

3) Une analyse des surfaces urbanisées sur les 10 ans passés

➢ **Environ 7 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers urbanisés entre 2010 et 2019**



TYPE DE CONSOMMATION FONCIERE	Surfaces (ha)
Extension sur espaces naturels, agricoles ou forestiers	5,1
Urbanisation de dents creuses dans le tissu urbain	1,7
TOTAL CONSOMMATION FONCIERE 2010-2019	**6,9**
Mutation sans consommation foncière	8,2

Enjeu : Ne pas dépasser 3,5 ha d'extension urbaine (surface plafonnée par loi à 50% de conso passée)

Point de vigilance : Plafond à croiser avec l'objectif SCoT (3 ha), les besoins et les capacités en densification

3) Une analyse du potentiel foncier dans le village pour demain

- **110 terrains ou ensembles fonciers, représentant 41 h, ont été relevés et analysés**

  Au regard de 4 critères d'appréciation de leur capacité de mobilisation à l'horizon du PLU (2020-2033)

  - L'**accessibilité** de l'unité foncière depuis une voie publique et si réseaux satisfaisants
  - L'**absence d'enjeux environnementaux et/ou paysagers** (vergers, plantations significatives, risques, etc)
  - Le **non usage ou faible usage du terrain** (en attente, espace pas ou peu entretenu ou peu valorisé, etc)
  - Un **projet d'aménagement ou de cession** récent, en cours ou imminent (construction, PC, héritage, etc)

  Pour classification des terrains en **4 catégories : potentiel fort, potentiel moyen, potentiel faible et le reste comme non favorable à l'urbanisation**

- **A été retenu comme pertinent à horizon PLU le potentiel de densification fort et moyen**

  Soit environ **18 ha au total** sur environ 41 ha

  (soit un taux de mobilisation de 44%)

  Dont **4,7 ha pour l'habitat**

  et 13,7 ha pour l'économie

Illustration :

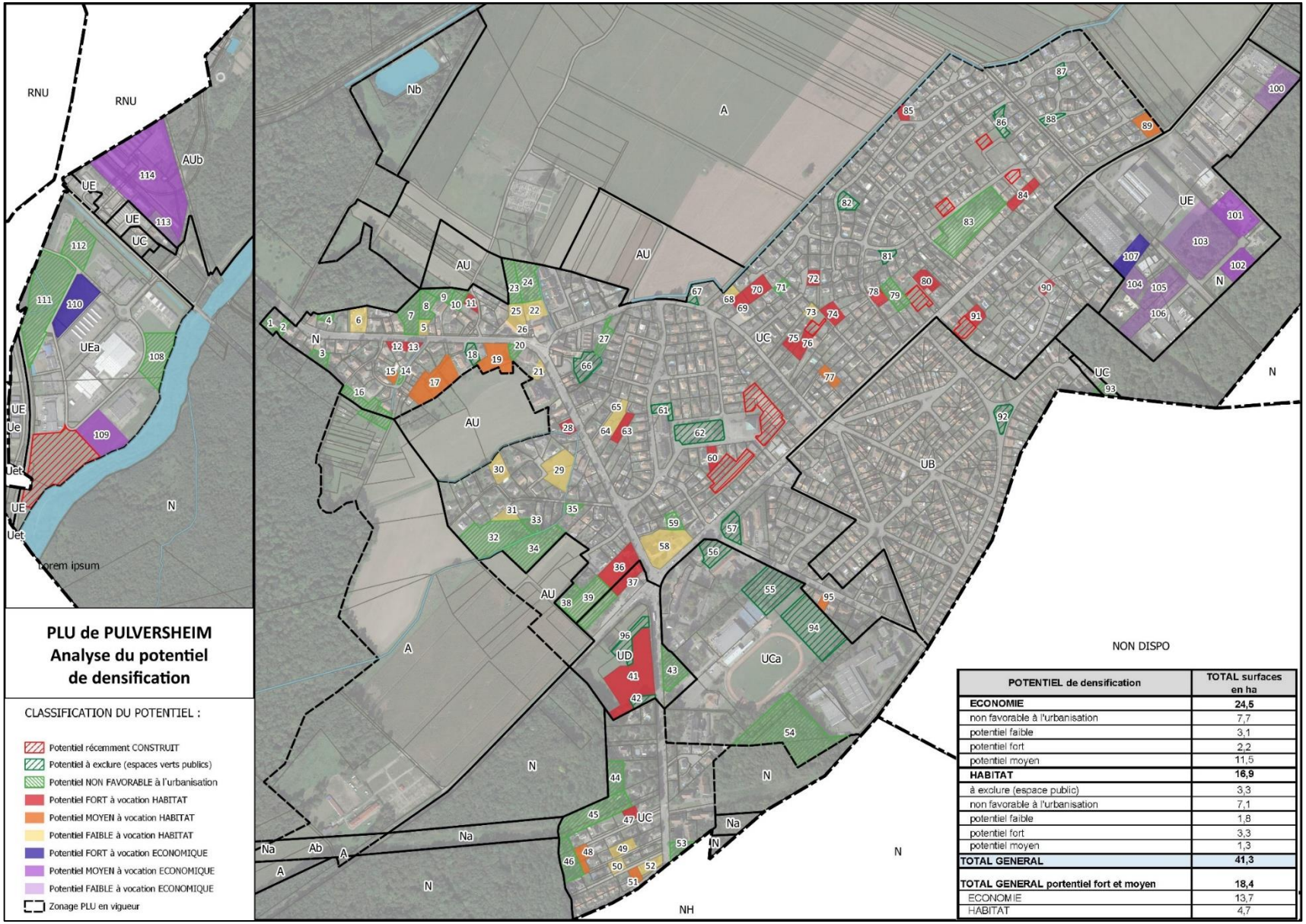
Terrain n°36 : Grand jardin privé au 7 rue de Guebwiller

Analyse par l'AURM croisée avec l'expertise communale :

- Accessibilité et réseaux satisfaisants (viabilisé et de qualité) : **OUI**
- Absence d'enjeux environnementaux et/ou paysagers : **OUI**
- Non usage ou faible usage du terrain : **OUI**
- Projet d'aménagement ou de cession récent, en cours ou imminent : **OUI**

Potentiel fort

3) Une analyse du potentiel foncier dans le village pour demain

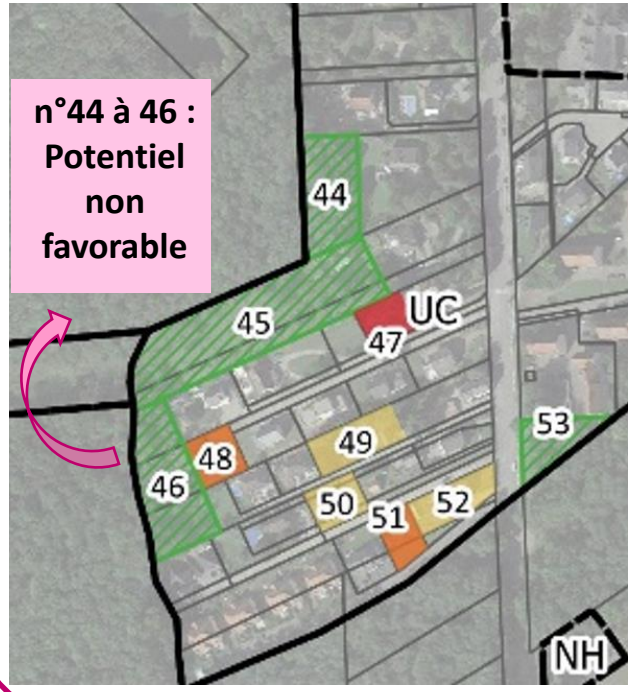


POTENTIEL de densification	TOTAL surfaces en ha
ECONOMIE	**24,5**
non favorable à l'urbanisation	7,7
potentiel faible	3,1
potentiel fort	2,2
potentiel moyen	11,5
HABITAT	**16,9**
à exclure (espace public)	3,3
non favorable à l'urbanisation	7,1
potentiel faible	1,8
potentiel fort	3,3
potentiel moyen	1,3
TOTAL GENERAL	**41,3**
TOTAL GENERAL portentiel fort et moyen	**18,4**
ECONOMIE	13,7
HABITAT	4,7

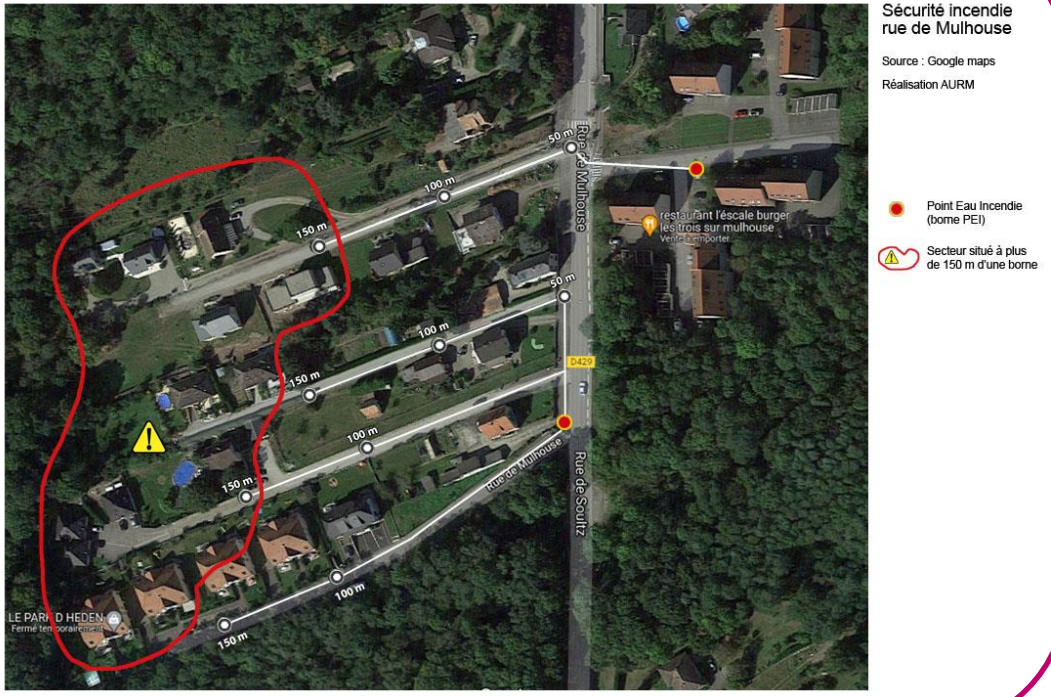
3) Un souhait d'optimiser le foncier déjà équipé en voirie/réseaux mais des secteurs non favorables à l'urbanisation

- Environ **15 ha au total à exclure du potentiel constructible** (sur environ 41 ha identifiés) car non favorable à une urbanisation : **- 7 ha pour l'habitat et - 8 ha pour l'économie**

Illustration : rue de Mulhouse



Des parcelles trop éloignées de la borne incendie (au-delà de 150 m)



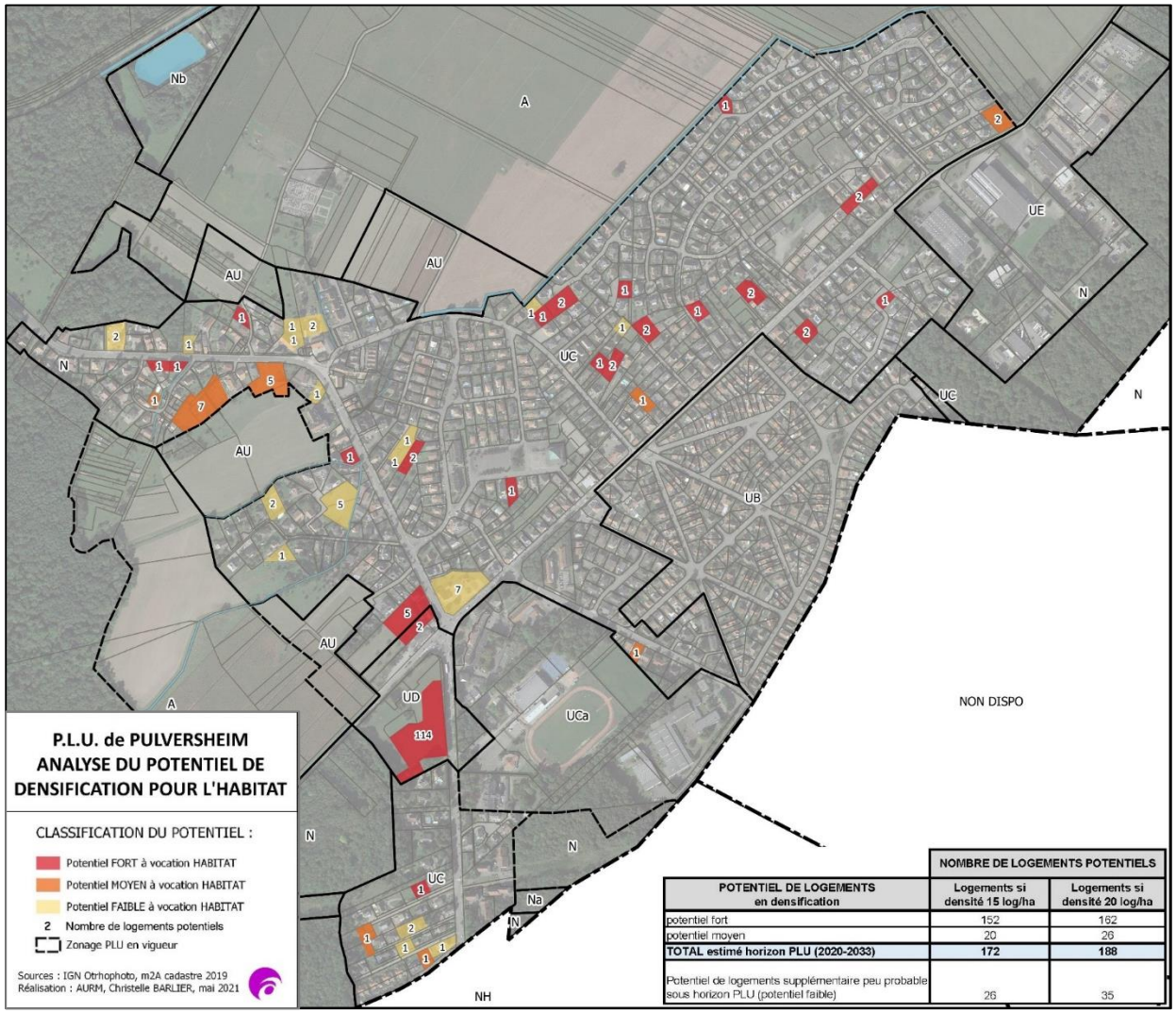
Enjeu : Mobiliser le potentiel dans le village pour préserver les espaces agricoles et naturels

Point de vigilance : Ne pas urbaniser quand **enjeux environnementaux ou paysager et/ou de sécurité**

3) Encore d'importantes capacités pour l'habitat au sein du village

- **Entre 170 et 190 logements potentiels réalisables** d'ici 2033

Estimation à partir de
2 hypothèses de densité
(15 log/ha et 20 log/ha)



POTENTIEL DE LOGEMENTS en densification	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS	
	Logements si densité 15 log/ha	Logements si densité 20 log/ha
potentiel fort	152	162
potentiel moyen	20	26
TOTAL estimé horizon PLU (2020-2033)	**172**	**188**
Potentiel de logements supplémentaire peu probable sous horizon PLU (potentiel faible)	26	35

Enjeu : Mobiliser le potentiel dans le village pour préserver les espaces agricoles et naturels

Point de vigilance : Maîtriser et **équilibrer la densité** pour une bonne intégration des opérations

Ne pas générer de démolition intégrale ou de dénaturation du **patrimoine bâti**.

AXE 3 du PADD : Recentrer le développement urbain dans les espaces urbanisés et veiller à la qualité et au confort du cadre de vie

Orientations

- **Stopper l'urbanisation d'espaces agricoles, en poursuivant le développement au sein du tissu urbanisé**

- **Mettre en œuvre une densité résidentielle raisonnée et bien pensée**

- **Renforcer la trame paysagère au sein des espaces urbanisés**

+ protéger les habitants des risques naturels et des effets du réchauffement climatique

- **Préserver l'identité patrimoniale du bâti historique**

Impasse du Poitou : à ce jour, un site pollué (ancienne décharge) et un bosquet spontané

Veiller à préserver l'identité patrimoniale même en cas de densification/transformation éventuelle

4) Une belle offre d'équipements pour un village et une marge de progrès sur la question des espaces de stationnement

Eviter les parkings minéralisés, sans ombre : limiter l'imperméabilisation du sol et les îlots de chaleur

Préserver et/ou planter des arbres, prévoir des ombrières, opter pour des sols semi-perméables

Lotissement des Rosen : des places et espaces de parking à repenser, en lien avec la densité

Les carports, une nouvelle demande : les autoriser en veillant à la sécurité (visibilité)

Continuer à favoriser l'usage du vélo (parking, voies sécurisées)

Enjeux : Des espaces de stationnement insuffisants (qualité, nombre), notamment sur certains secteurs.

Des mobilités alternatives qui pourraient être plus attractives si meilleures conditions.

Point de vigilance : Un budget de fonctionnement/entretien des équipements coûteux incitant à optimiser leur fonctionnement (mutualisation, consommation d'énergie, etc).

Axe 4 du PADD : assurer une offre de mobilités et d'équipements plus durables au service des habitants

Orientations

- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture**

- **Repenser les espaces de stationnement et leur qualité d'aménagement**

- **Poursuivre le développement des communications numériques dans le respect du paysage**

- **Pérenniser les équipements et optimiser leur fonctionnement (énergie, mutualisation)**

Basculer autant que possible vers des mode de déplacement permettant la protection de l'environnement et de la santé (marche, vélo, train, bus…)

Des équipements quasiment tous regroupés dans un secteur : un contexte favorable pour mieux mutualiser et optimiser

Axe 5 du PADD : assurer une économie locale au service des habitants et soucieuse de l'environnement et du patrimoine

Orientations

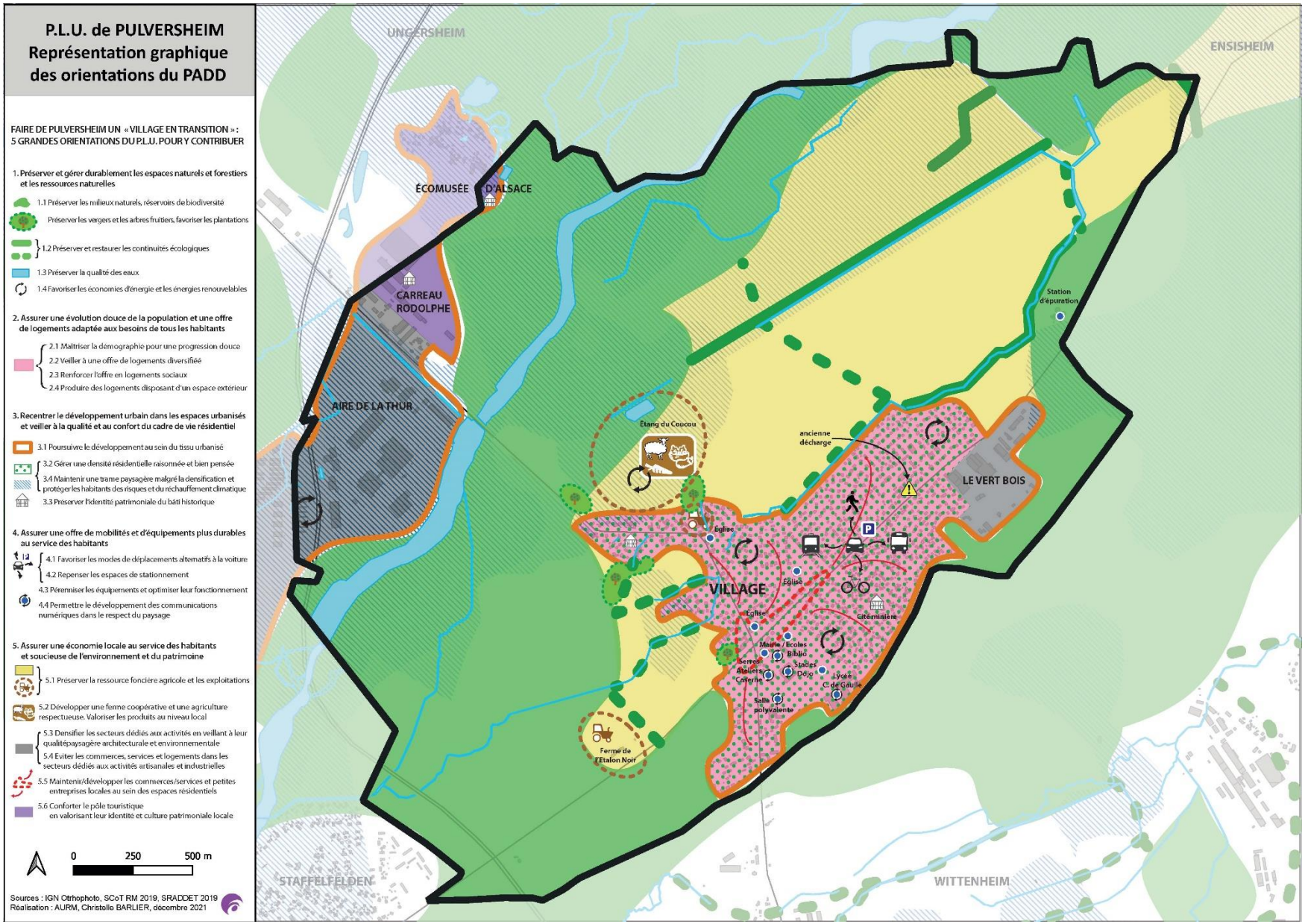
- **Maintenir/développer les commerces, services et petites entreprises locales au sein des espaces résidentiels**
- **Préserver la ressource foncière agricole et les exploitations agricoles**
- **Encourager une agriculture respectueuse du paysage, de l'environnement et valorisée au niveau local**
- **Densifier les secteurs dédiés aux activités en veillant à leur qualité paysagère, architecturale et environnementale**
- **Eviter les commerces/services et les logements au sein des secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles**
- **Conforter le pôle touristique de la « Grande destination d'Ungersheim/Pulversheim « en valorisant son identité et sa culture patrimoniale et environnementale locale**

Des commerces et services en cœur de village, avec une accessibilité tous modes aisée et sécurisée : un vrai atout

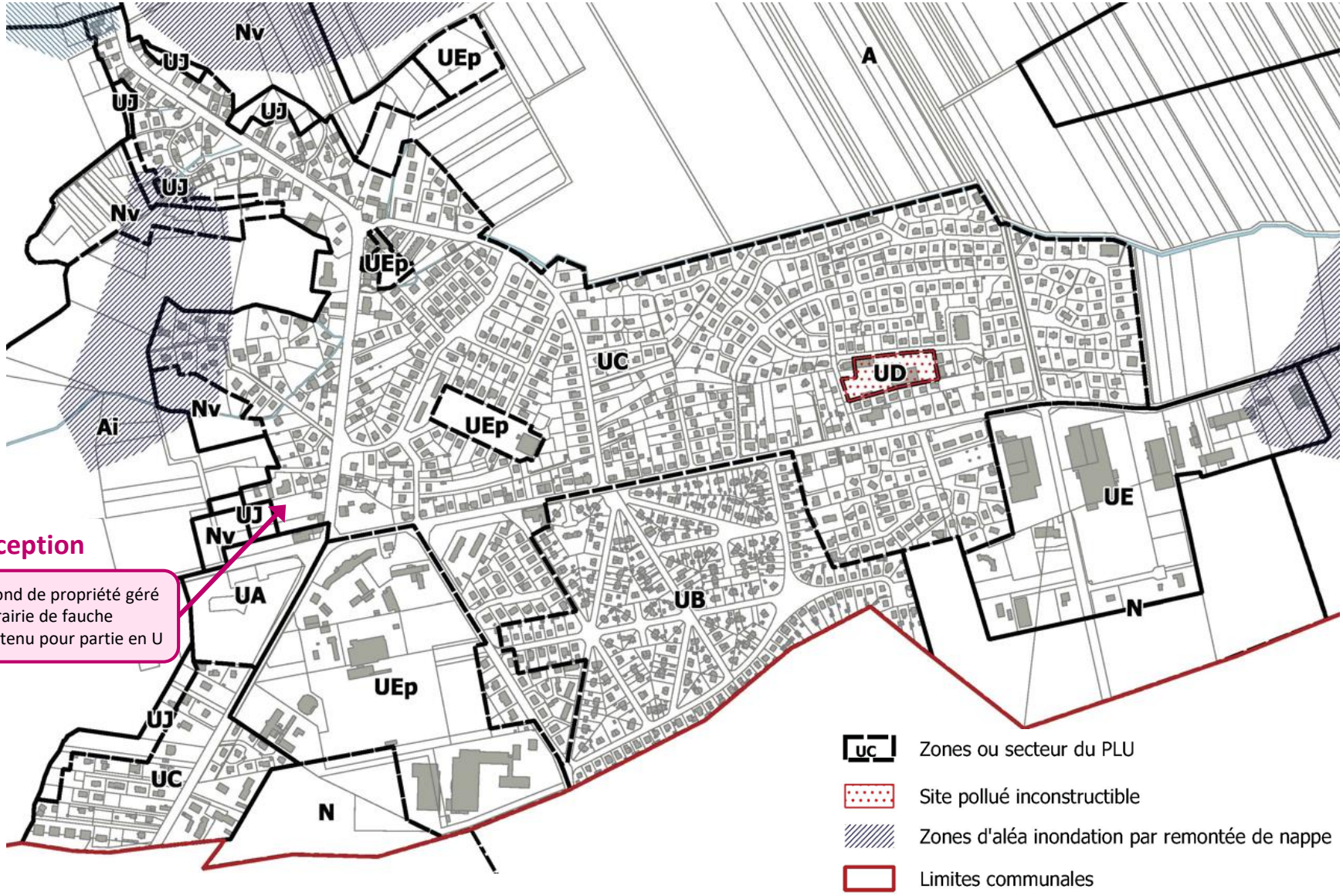
L'Aire de la Thur et son aménagement paysager qualitatif : une plus value pour l'attractivité économique et pour l'environnement

Le Carreau Rodolphe en attente d'une valorisation en synergie avec l'Ecomusée et le Parc du Petit Prince

Le PADD en synthèse : 5 axes et des orientations territorialisées



Déclinaison : Un zonage réajusté aux franges de l'enveloppe urbanisée



Exception

Un fond de propriété géré en prairie de fauche maintenu pour partie en U

Déclinaison : Les zones d'extension sur les espaces agricoles supprimées

- **Des franges urbaines du PLU "rendues" à l'agriculture**

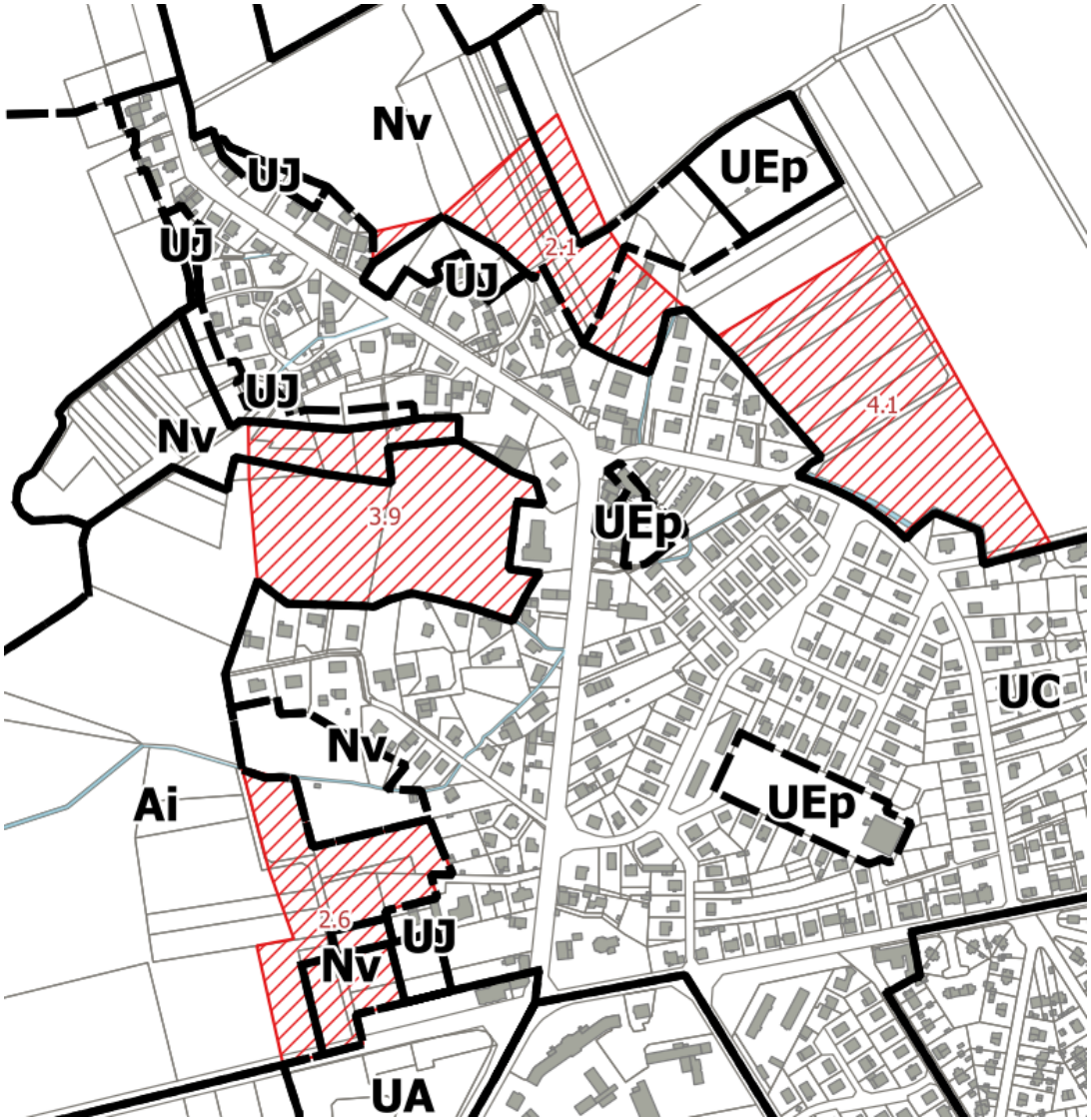
12,7 ha

Car supérieures aux besoins pour la production de l'objectif maximal de 160 logements.

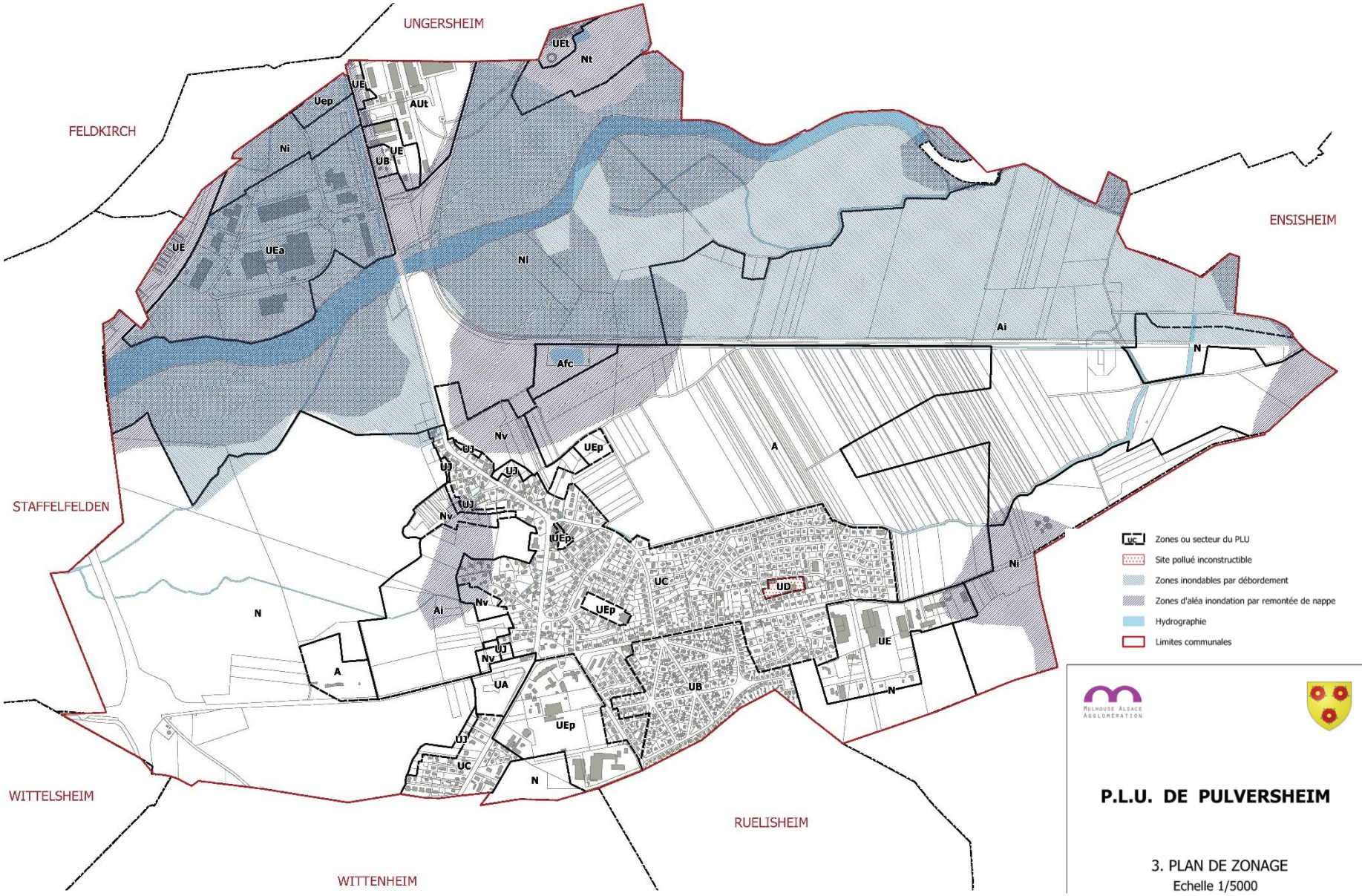
- **Des reclassements de zones AU selon les secteurs en :**

- agricole (**A**)
- Secteur de vergers (**Nv**)
- Secteurs de jardins "inconstructibles" (**UJ**)

- **Des reclassements de zones U en** secteurs de jardins "inconstructibles" (**UJ**)



Déclinaison : Un zonage très favorable aux espaces agricoles & naturels



Déclinaison : Les secteurs U à vocation résidentielle
Caractéristiques et principes des règles envisagées

- **Un règlement encore en cours de réflexion et d'écriture** pour chaque zone et secteur

Secteurs U résidentiel	Caractère du secteur	Constructibilité Règles particulières
UA	Lotissement des Rosen + rue de Cernay (auberge)	Habitat plus dense (jusque 5 niveaux d'habitation en front et 3 derrière) Programmation logement social adaptée (selon le déjà réalisé) Maintien des locaux commerciaux Recommandations architecturales et paysagères
UB	Cité minière	Seulement les extensions et annexes autorisées Permis de démolir instauré (pour toutes les maisons) Recommandations architecturales et paysagères renforcées
UC	Reste du tissu résidentiel	Habitat densité maitrisée (jusque 3 niveaux d'habitation) Permis de démolir uniquement sur bâti remarquable identifié Maintien des locaux commerciaux Recommandations architecturales et paysagères

Déclinaison : Les secteurs U à vocation résidentielle
Caractéristiques et principes des règles envisagées

- **Un règlement encore en cours de réflexion et d'écriture** pour chaque zone et secteur

Secteurs U résidentiel	Caractère du secteur	Constructibilité Règles particulières
UD	Terrain anciennement décharge et autocariste (sol pollué)	Aucune nouvelle construction ni changement d'usage des locaux Installations nécessaire à la dépollution autorisées Stratégie d'attente : nouvel usage à définir dans plusieurs années selon dépollution possible
UJ	Fonds de jardin, vergers, jardins familiaux	Abri de jardin ou de pâture uniquement Piscine autorisée Autorisation préalable pour abattage des arbres fruitiers + replantation
Uep	Equipements publics	Equipements d'intérêt collectif et services publics

Déclinaison : Les secteurs U et AU à vocation d'activité
Caractéristiques et principes des règles envisagées

➢ **Un règlement encore en cours de réflexion et d'écriture** pour chaque zone et secteur

Secteurs U/AU Économie	Caractère du secteur	Constructibilité Règles particulières
UEa	Aire de la Thur	Industrie, artisanat Logement gardiennage autorisé Recommandations architecturales et paysagères Abri de pâture (pour éco pâturage)
UE	Autres secteurs économiques	Industrie, artisanat Habitations interdites (y compris logement de gardiennage) Recommandations paysagères
Ut et AUt	Ecomusée (secteur bâti) + Carreau Rodolphe	**Rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (incluant le secteur Nt)** Hébergement touristique, restauration Equipements d'intérêt collectif et services publics Permis de démolir instauré Recommandations architecturales et paysagères renforcées

Déclinaison : Les secteurs A à vocation agricole, Caractéristiques et principes des règles envisagées

➢ **Un règlement encore en cours de réflexion et d'écriture** pour chaque zone et secteur

Secteurs agricoles (A)	Caractère du secteur	Constructibilité Règles particulières
Ai	Espaces agricoles non constructibles	Inconstructible sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (infrastructures réseaux)
A	Secteur agricole constructible	Bâtiments agricoles (sortie d'exploitation, hangars, silos, abris) Recommandations architecturales et paysagères
Afc	Ferme coopérative	**Rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** Bâtiments agricoles (hangars, serres, abris, bâtiment transformation et vente directe, silos) Hébergement, logement gardiennage Equipements d'intérêt collectif et services publics (production énergie) + pêche Recommandations architecturales et paysagères

Déclinaison : Les secteurs N à vocation naturelle, Caractéristiques et principes des règles envisagées

➢ **Un règlement encore en cours de réflexion et d'écriture** pour chaque zone et secteur

Secteurs naturel (N)	Caractère du secteur	Constructibilité Règles particulières
N	Espaces forestiers ou boisés	Exploitation forestière
Nt	Ecomusée (théâtre d'agriculture)	**Rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** Recommandations architecturales et paysagères
Nv	Vergers	Abri de verger, abri de pâture
Ni	Zone humide et/ou inondable ou périmètre de captage des eaux	Totalement inconstructible Maintien des fonctions hydrologiques

Déclinaison : Des règles dans la continuité du PLU avec plus de qualité

➢ Quelques règles nouvelles envisagées pour un règlement plus qualitatif

Pour maintenir les commerces de proximité :
Interdiction de changement d'usage des locaux commerciaux en RDC

Pour éviter la disparition des arbres en milieu urbain comme agricole :
Autorisation préalable avant abattage pour les arbres et haies identifiés et obligation de replantation ***(=même principe de protection que le patrimoine bâti)***

Pour un espace extérieur privatif pour tous :
Obligation d'un espace privatif d'au moins 4 m² pour tout appart (balcon, loggia, terrasse, jardinet)

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur :
Part minimale du terrain à aménager en surface végétalisée et plantée,
Revêtement semi-perméable pour partie des espaces de stationnement,

Pour s'informer, formuler une requête ou une observation …

➢ **Différentes opportunités possibles** (jusqu'à l'arrêt du projet avant l'été) **:**

Participez à la réunion publique

pour comprendre, formuler des questions et observations sur le projet global

Formulez une requête ou une observation

de façon manuscrite sur le registre mis à disposition en mairie ou via l'adresse mail :
urba@pulversheim.fr

Consultez les documents

Mis à disposition sur le site internet de la mairie (et en version papier en mairie)