



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

# Projet urbain entrée de ville Pulversheim

RAPPORT D'ETUDE

01/10





# SOMMAIRE

Introduction	5
Diagnostic socio-économique	5
- Population : dynamique et composition	6
- Parc de logements : composition et besoins	8
- Commerces, services et équipements de proximité : offre et localisation	12
Analyse des réseaux	
- Réseau viaire consacré à l'automobile	15
- Réseau viaire consacré aux autres modes de déplacements	17
- Trame verte et bleue et espaces publics	19
Analyse urbaine autour du périmètre d'étude	22
- Composition urbaine	23
- Composition du projet	26



## ➔ INTRODUCTION

Pulversheim, commune dynamique fait face à un développement urbain important ces dernières années.

Soucieuse de rendre plus attractif son centre et de développer davantage de services, la commune envisage de restructurer et de se doter d'un **réel centre urbain** à proximité de la mairie.

Les problématiques posées sont :

**Quel est le potentiel de développement ? Comment poursuivre celui-ci de manière plus mesurée et où ?**

**Quels sont les besoins ?**

**De quelle manière peut-on articuler l'opération de restructuration du centre et le futur développement urbain de la commune ?**

**Comment intégrer des principes d'aménagement durable ?**

**Un diagnostic sur plusieurs champs permet d'évaluer les différents besoins et de comprendre le fonctionnement de la commune.**

Le diagnostic socio-économique comprenant les données démographiques, l'activité, le logement, associé à une analyse urbaine de l'ensemble de la commune et plus particulièrement du périmètre d'études permettront de mettre en évidence les atouts et dysfonctionnements.

**Des propositions d'organisation spatiale appliquant des principes d'aménagement durables.**

Les propositions d'aménagement apporteront des réponses à l'organisation urbaine de la future extension par une approche sectorielle et temporelle.

Ces propositions seront illustrées par des exemples de façon à donner des pistes de réflexion pour le devenir de ce secteur.

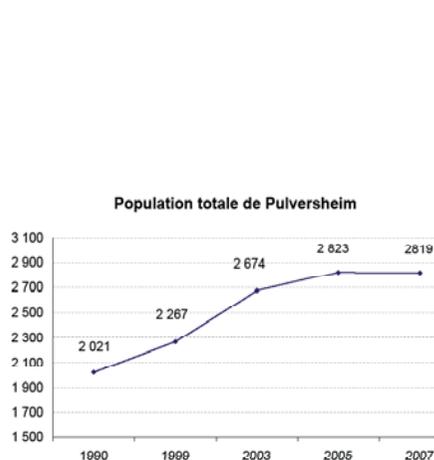
## ➔ DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

## POPULATION : DYNAMIQUE ET COMPOSITION

### Un fort accroissement de la population

Depuis 1999, la population a augmenté de 552 habitants pour atteindre 2 819 habitants en 2007, soit une progression de 24,3%.

Le rythme d'accroissement de la population est quasiment deux fois supérieur à la période de 1990/1999 (12,2%). Cependant, il faut noter un certain ralentissement dans l'accroissement ces dernières années, avec un taux d'évolution entre 2003 et 2007 de seulement 5,4%.



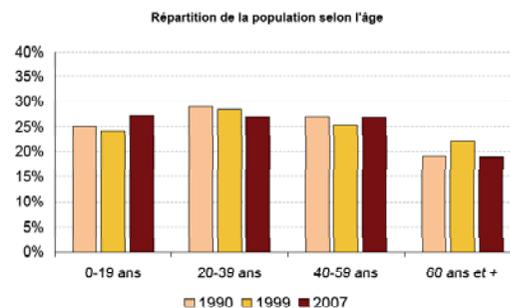
Source : recensements population INSEE et recensements complémentaires

### Une population plus jeune

Le phénomène de vieillissement de la population a connu un retournement sur Pulversheim à partir de 1999.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans par rapport à celle des plus de 60 ans) est passé de 1,1 en 1999 à 1,44 en 2007.

Ce rajeunissement de la population est notamment dû à la nette progression de la part des moins de 20 ans : de 24,2% à 27,2% entre 1999 et 2007.



Population par âge	1990	1999	2007
0-19 ans	25%	24,2%	27,3%
20-39 ans	28,9%	28,5%	27%
40-59 ans	27%	25,3%	26,8%
60 ans et +	18,1%	22%	18,9%

Indice de jeunesse	1999	2007
	1,100	1,444

Source : INSEE, Enquête annuelle de recensement 2007, RP99 - Exploitations principales

### Des ménages aux revenus plutôt élevés

Le nombre de foyers fiscaux a progressé de 12,3% entre 2000 et 2006 pour atteindre 1435 foyers fiscaux. Le revenu fiscal médian par unité de consommation (UC) est de 18 494 € ce qui est plutôt important. Les revenus sont répartis dans la population de manière relativement homogène, sans concentration au sein d'un nombre restreint de ménages.

Le taux des ménages non imposés sur le revenu s'élève à 33,7% en 2006. Cela est inférieur à la fois au taux moyen sur la CAMSA hors Mulhouse (38%) et au taux national (45%). Après une augmentation du nombre de ménages non imposés entre 2002 et 2005, il semblerait que le niveau de revenu des ménages se soit amélioré.



Source : DGI, impôt.gouv.fr

## Une taille des ménages supérieure à la moyenne

Le nombre de ménages a progressé de 32,1% entre 1999 et 2007 pour atteindre 1 100 ménages.

Parallèlement, la part des ménages d'une seule personne a gagné plus de 2 points, avec un taux de 21,3% en 2007.

Le nombre moyen de personnes par ménage a légèrement régressé pour atteindre 2,5. Mais cela reste toujours un niveau relativement élevé par rapport à la moyenne nationale (2,3).

### Composition des ménages

	1999	2007
Nombre de ménages	833	1 100
Part des ménages d'une personne	19,2%	21,3%
Part des ménages dont la pers. de référence est active	57,3%	53,8%
Nombre moyen de pers. par ménage	2,8	2,5

Source : INSEE, Enquête annuelle de recensement 2007

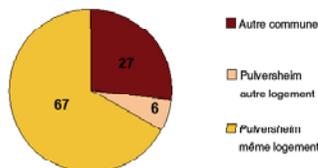
## Une commune attractive résidentiellement

Plus d'un habitant sur quatre ne vivait pas dans la commune 5 ans auparavant. La commune a donc attiré beaucoup de nouveaux habitants, notamment grâce aux nouveaux programmes de construction.

Quant au reste de la population qui résidait déjà sur Pulversheim 5 ans auparavant (73%), seulement 6% ont changé de logement.

Autrement dit, le taux de rotation du parc de logements est plutôt faible.

### Lieu de résidence 5 ans auparavant des habitants de Pulversheim sur 100 habitants



Source : INSEE, Enquête annuelle de recensement 2007, Exploitation principale, Lieu de résidence

## ■ Comparaison avec la CAMSA

Un accroissement de la population entre 1999 et 2006 nettement plus élevé pour Pulversheim que pour la moyenne de la CAMSA hors-Mulhouse.

POPULATION TOTALE	1999	2006	Evolution
Pulversheim	2257	2770	+22,2%
CAMSA hors Mulhouse	59572	62171	+3,8%

Source : FILOCOM

Une population avec un revenu médian par Unité de Consommation (UC) nettement supérieur à la moyenne des communes de la CAMSA

	Pulversheim	CAMSA
Nombre de ménages	833	57 725
Nombre d'UC dans les ménages fiscaux	1 745	109 449
Revenu fiscal médian par UC	15 484	15 180

Source : indicateurs de revenus 2005, DGI

## ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- 2819 habitants en 2007, soit une progression de 24,3% depuis 1999
- Un rajeunissement de la population depuis 1999 ; un habitant sur quatre a moins de 20 ans
- Une personne sur quatre n'habitait pas la commune 5 ans auparavant
- 1 100 ménages en 2007, soit une augmentation de plus de 32% par rapport à 1999

## PARC DE LOGEMENTS : COMPOSITION ET BESOINS

### 70% des logements ont plus de 4 pièces

Depuis 1999, la commune compte 276 logements supplémentaires, soit une augmentation de 31,8%. Les résidences principales ont suivi la même évolution entre 1999 et 2007 (32,3%) pour atteindre 1 100 résidences principales.

Les logements vacants dans le parc ne représentent que 3%, ce qui révèle que le marché immobilier à Pulversheim est tendu et manque de fluidité.

Les résidences principales sont majoritairement de grande taille (4 pièces ou plus), avec près d'un logement sur quatre (73%). La part des logements de 4 pièces ou plus est la seule qui a connu une évolution positive entre 1999 et 2007. Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'élève à 4,3 pièces en 2007.



Opération mixte récente (maisons jumelées et petit collectif)

### Caractéristiques des logements

	1999		2007		Evolution
	Nbre	%	Nbre	%	%
Ensemble des logements	807	100,0%	1143	100,0%	+31,8%
Ensemble des résidences principales	833	103,1%	1100	100,0%	+32,1%
Ensemble des résidences secondaires et logements occasionnels	3	0,3%	7	0,0%	+133,3%
Ensemble des logements vacants	31	3,8%	38	3,1%	+16,1%

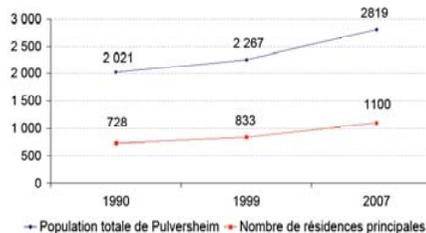
Source : INSEE Enquête recensement 2007

### Nombre moyen de pièces

	1999	2007
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,3	4,3
Nombre moyen de pièces par maison	4,5	4,7
Nombre moyen de pièces par appartement	3,5	3,3

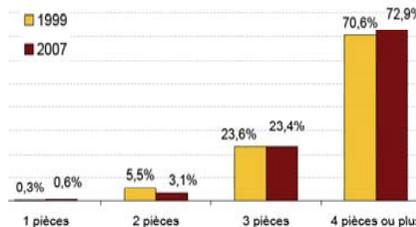
Source : INSEE Enquête recensement 2007

### Evolution comparée entre la population totale et le nombre de résidences principales



Source : INSEE Enquête recensement 2007

### Nombre de pièces par résidences principales



Source : INSEE Enquête recensement 2007

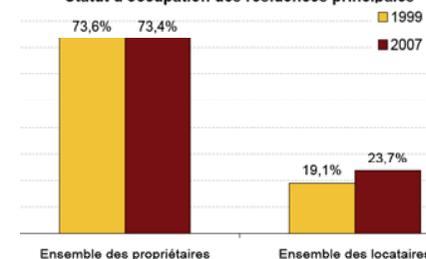
### Une progression de la part des locataires

La part des maisons est toujours majoritaire, plus de trois résidences principales sur quatre, mais a perdu plus de 8 points au profit des appartements, qui représentent 24,2% des résidences principales en 2007.

La part des propriétaires est restée stable entre 1999 et 2007, environ 73,5%. En revanche, la part des locataires a progressé pour atteindre 23,7% en 2007.

La commune de Pulversheim reste tout de même majoritairement représentée par des propriétaires occupant une maison.

### Statut d'occupation des résidences principales



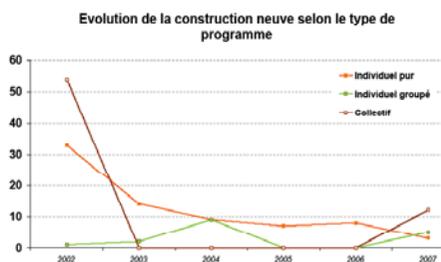
Source : INSEE Enquête recensement 2007

## Plusieurs opérations de construction importantes

2002 a été une année clé en termes de construction neuve avec 88 nouveaux logements (lotissement "Les Cerisiers" et logements collectifs rue de Guebwiller).

La construction neuve s'est poursuivie dans une moindre mesure en 2003-2004 avec 34 logements (principalement opérations rue des Mineurs et lotissement "l'Orée du bois").

Une troisième vague ressort en 2007 avec la programmation de 20 logements (lotissement "Les Cerisiers II" et rue des Mineurs principalement). Les logements neufs en 2002 et 2007 ont clairement renforcé l'offre en collectif (54 en 2002 et 12 en 2007).



Source : SITADEL 2002 à 2007

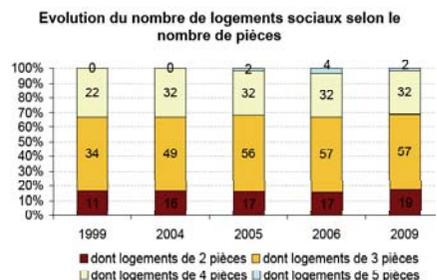
## 10% de logements locatifs sociaux

La commune de Pulversheim comprend 12 bâtiments à usage social dans son parc, soit un total de 110 logements en 2009, environ 10% du parc des résidences principales.

Les logements sociaux de 3 pièces sont majoritaires dans le parc social.

A noter qu'en 2007, 82% des foyers (ou ménages) de la commune de Pulversheim seraient potentiellement éligibles aux logements sociaux, soit 873 foyers (source : Filocom, DGI 2005) :

- 47,6% en financement PLUS (prêt locatif à usage social),
- 26,5% en PLS (prêt locatif social)
- 25,9% en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).



Source : fichiers EPLS

## ■ Comparaison avec la CAMSA (hors Mulhouse)

Une progression de la construction de logements sociaux plus importante à Pulversheim que la moyenne dans les communes de la CAMSA hors Mulhouse entre 2004 et 2007.

Un nombre de foyers éligibles aux logements sociaux supérieur à la moyenne des communes de la CAMSA hors Mulhouse, mais dans la moyenne des communes du Bassin Potassique.

LOGEMENTS SOCIAUX (nb)	2004	2005	2006	2007	Var. 2004/07
Pulversheim	87	107	110	110	+19,4%
CAMSA hors Mulhouse	2 261	2 463	2 696	2 680	+10,1%

Source : fichiers EPLS

NOMBRE DE MENAGES PAR COMMUNE	Revenus < 60% du plafond HLM (PLAI)	Revenus entre 60% et 100% pifd HLM (PLUS)	Revenus entre 100% et 130% pifd HLM (PLS)	Total des foyers éligibles au logement social	Part des foyers éligibles
Pulversheim	228	418	231	873	82%
Ungersheim	156	273	172	600	80%
Staffelfelden	267	583	246	1 106	87%
Bolwiller	358	832	246	1 436	83%
Wittenheim	1 845	2 186	801	4 705	86%
Mulhouse	20 844	14 383	6 844	40 851	88%
CAMSA hors Mulhouse	6 845	8 770	8 770	18 155	79%

Source : fichiers FILOCOM 2005



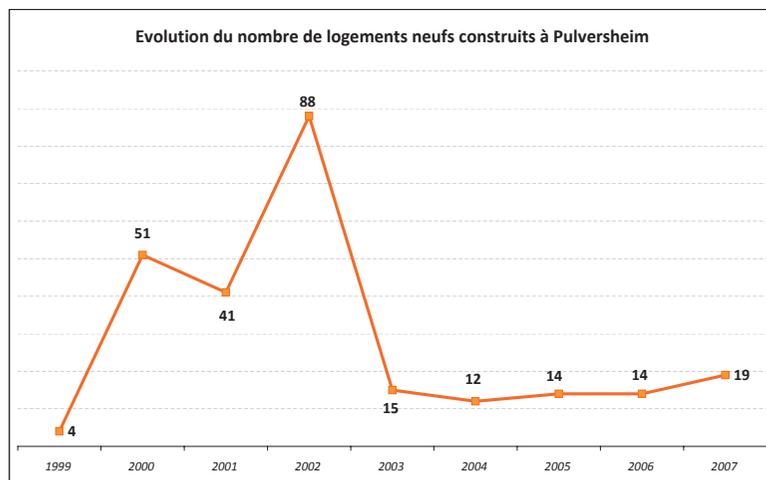
Immeubles collectifs rue de Guebwiller.

## ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- 1 100 résidences principales en 2007, soit une progression de 32,3% par rapport à 1999
- Des années clés en termes de construction neuve : 2002, 2003/04 et 2007
- Un parc composé en grande partie de propriétaires de maisons
- 110 logements sociaux dans le parc
- 82% des foyers de Pulversheim éligibles au logement social

## LE RYTHME DE CONSTRUCTIONS NEUVES PERMET DE CONSERVER LA POPULATION ET D'ACCUEILLIR DE NOUVEAUX MÉNAGES

	1999	2006	1999-2006
Nombre de logements construits entre le 1 <sup>er</sup> janvier 1999 et le 1 <sup>er</sup> janvier 2006 (source Sitadel communes, date de prise en compte)			225
pop ss doubles comptes	2266	2744	478
nb logements	867	1112	245
taille des ménages	2,62	2,53	-0,09
nb logements vacants	31	35	4
nb de résidences secondaires	3	7	4
<b>RENOUVELLEMENT</b>		<b>-20</b>	
<b>DESSERREMENT</b>		<b>31</b>	
<b>VARIATION LV et RS</b>		<b>8</b>	
<b>POINT MORT (sur 7 ans)</b>		<b>19</b>	
<b>logements construits 1999-2006</b>		<b>225</b>	



### Le "point mort" largement dépassé

Le point mort est une valeur théorique qui permet de quantifier le nombre de logements construits dans la période qui ont permis de maintenir la population dans la commune.

Si la commune a construit davantage que son point mort, les constructions supplémentaires auront servi à accueillir de nouveaux ménages.

Au contraire, si la commune construit moins, on supposera que les décohabitants n'auront pas pu trouver de logement sur place et qu'ils ont soit quitté le territoire pour se loger soit renoncé à la décohabitation (jeunes restant chez leurs parents).

Sur la période 1999-2006, 225 logements neufs ont été produits à Pulversheim. Sur ces 225 logements:

- 19 ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 1999 (compensation du renouvellement du parc et du desserrement des ménages)
- 206 ont permis l'accueil des 478 habitants supplémentaires

Le point mort résulte de la somme de trois indicateurs: Renouvellement + Desserrement + Variation des LV et des RS

\* Renouvellement 1990/ 1999 = Parc de 1990 + logements achevés entre 1990 et 1999 – Parc de 1999  
Il s'agit de compenser les logements détruits ou désaffectés

\* Desserrement des ménages 1990/1999 = (Population de 1990/ taille moyenne des ménages 1999) – (Population de 1990/ taille moyenne des ménages de 1990)  
Il s'agit de compenser les besoins liés à la diminution de la taille des ménages

\* Variation des logements vacants et des Résidences secondaires = Nombre de LV et de RS en 1999 – Nombre de LV et de RS en 1990

## LE PASS FONCIER: UN LEVIER POUR ATTIRER DES MÉNAGES ET RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

### C'est quoi le PASS FONCIER?

Le PASS-FONCIER® est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans le neuf de la première résidence principale pour des ménages à revenus modestes. Il permet de payer en deux temps :

- tout d'abord la construction de la maison (avec un taux de TVA réduit à 5,5% au lieu de 19,6%)
- ensuite le terrain, quand le prêt principal souscrit pour la construction est remboursé.

Les Pass Foncier ne pourront être délivrés que dans les communes ayant décidé d'adhérer au dispositif et de contribuer au financement de l'aide à l'accession sociale. A ce jour, 31 Pass Foncier ont été finalisés dans le Haut Rhin pour l'acquisition d'une maison individuelle.

Le dispositif est ouvert dans la CAMSA depuis la décision présentée au Conseil d'agglomération du 26 Juin 2009. Mulhouse, Kingersheim, Lutterbach, Wittenheim et Bollwiller ont d'ores et déjà délibéré en faveur du dispositif. A ce jour, Pulversheim n'y adhère pas.

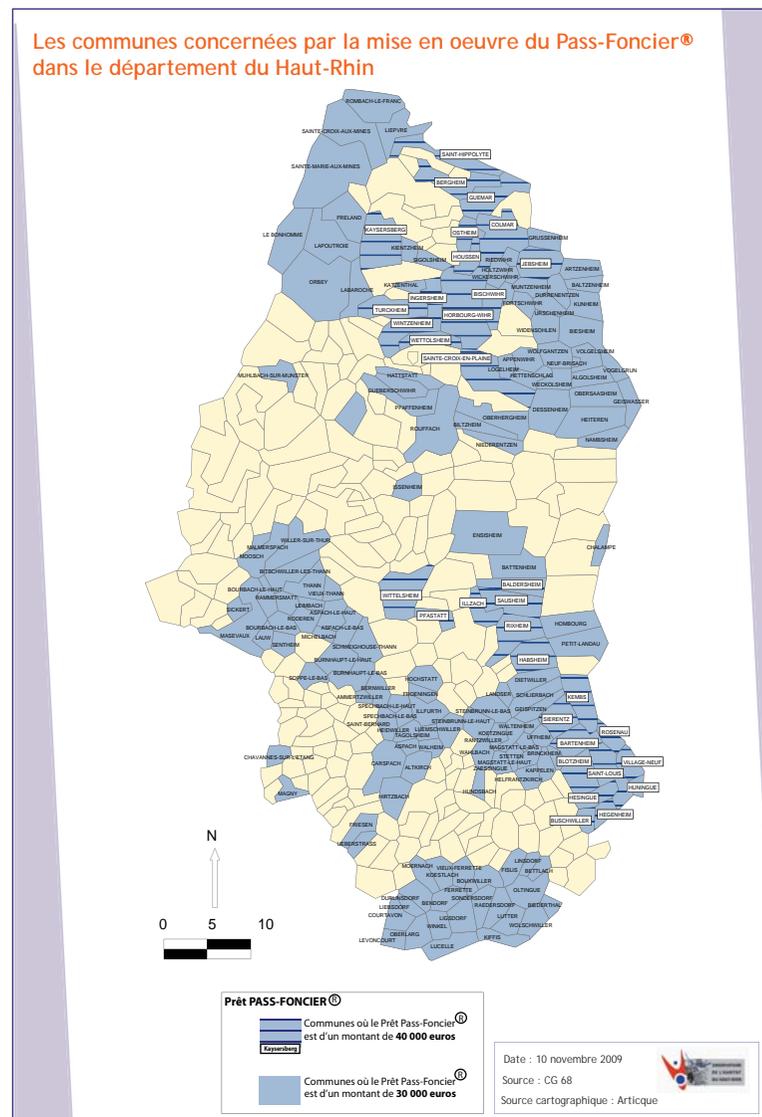
### 80% des ménages éligibles au Pass Foncier

D'après les promoteurs réunis le 7 juillet dernier au service Habitat de la CAMSA, "plus des 3/4 des ménages de la région mulhousienne sont éligibles au Pass Foncier". Il contribue non seulement à resovabiliser une partie de la clientèle des stocks et constitue en cela un levier pour stabiliser voire relancer le marché immobilier.

### La possibilité de Pass Foncier remotive les promoteurs constructeurs

Pour certains promoteurs, la possibilité de réaliser des programmes en Pass foncier conditionne l'implantation dans la collectivité. Pas de possibilité de Pass foncier, pas d'investissement, ce qui n'est pas sans poser problème puisque le nombre de Pass foncier est contingenté annuellement et par commune.

Les communes concernées par la mise en oeuvre du Pass-Foncier® dans le département du Haut-Rhin



## EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ : OFFRE ET LOCALISATION

### Un pôle administratif et public

Tous les équipements de service public sont concentrés dans le secteur entre la rue de Mulhouse et la rue de Ruelisheim, à proximité du projet urbain en cours d'étude.

On y retrouve les écoles maternelle et primaire, le lycée professionnel et technique Charles de Gaulle, ou encore les équipements sportifs, la mairie, la salle polyvalente...



L'imposante mairie, située au carrefour en entrée de ville



La Poste, un équipement important.

### Un axe majeur en termes d'équipements et de commerces

La rue d'Ensisheim, traversant la ville du SO au NO regroupe la grande majorité des commerces et services de proximité. On y retrouve notamment les banques et commerces alimentaires.

Cet axe s'inscrit dans la continuité de la rue de Cernay, axe central du projet urbain en cours d'étude. Il s'agit donc d'un axe majeur pour la commune.

On relève l'absence sur Pulversheim de commerces alimentaires de grande taille (+300 m<sup>2</sup>). Toutefois, de multiples enseignes existent dans les communes environnantes.

A noter, un seul médecin généraliste pour près de 3000 habitants. Son cabinet est par ailleurs très excentré.



Épicerie Coop de proximité et bureau de tabac

Tableau des commerces de Pulversheim

Catégorie	Type	Nombre
Administration et service public	Enseignement (maternelle, primaire, lycée...)	3
	Commune (mairie, services communaux)	3
	Poste	1
Restauration	Restaurant	4
	Charcuterie	1
Commerce alimentaire	Boulangerie - Pâtisserie	1
	Supérette	1
	Autre commerce de détail	3
	Tabac	1
Autres commerces	Commerce de détail, quincaillerie	3
	Commerce audio-vidéo	1
	Magasin de sport	1
	Magasin d'habillement	1
	Médecin généraliste	1
	Dentiste	1
Santé et soin	Pharmacie	1
	Soins de beauté, entretien corporel	2
	Infirmiers	2
	Commerce de détail d'articles médicaux	1
	Coiffure	3
	Action sociale	2
Service de proximité	Aide domicile, services personnels	2
	Activités de nettoyage	1
	Banque	2
	Agent d'assurance	1
Banque, assurance, agence immobilière	Agence immobilière	4
	Gestion de fonds	2
	Garage	1
	Garagiste	1

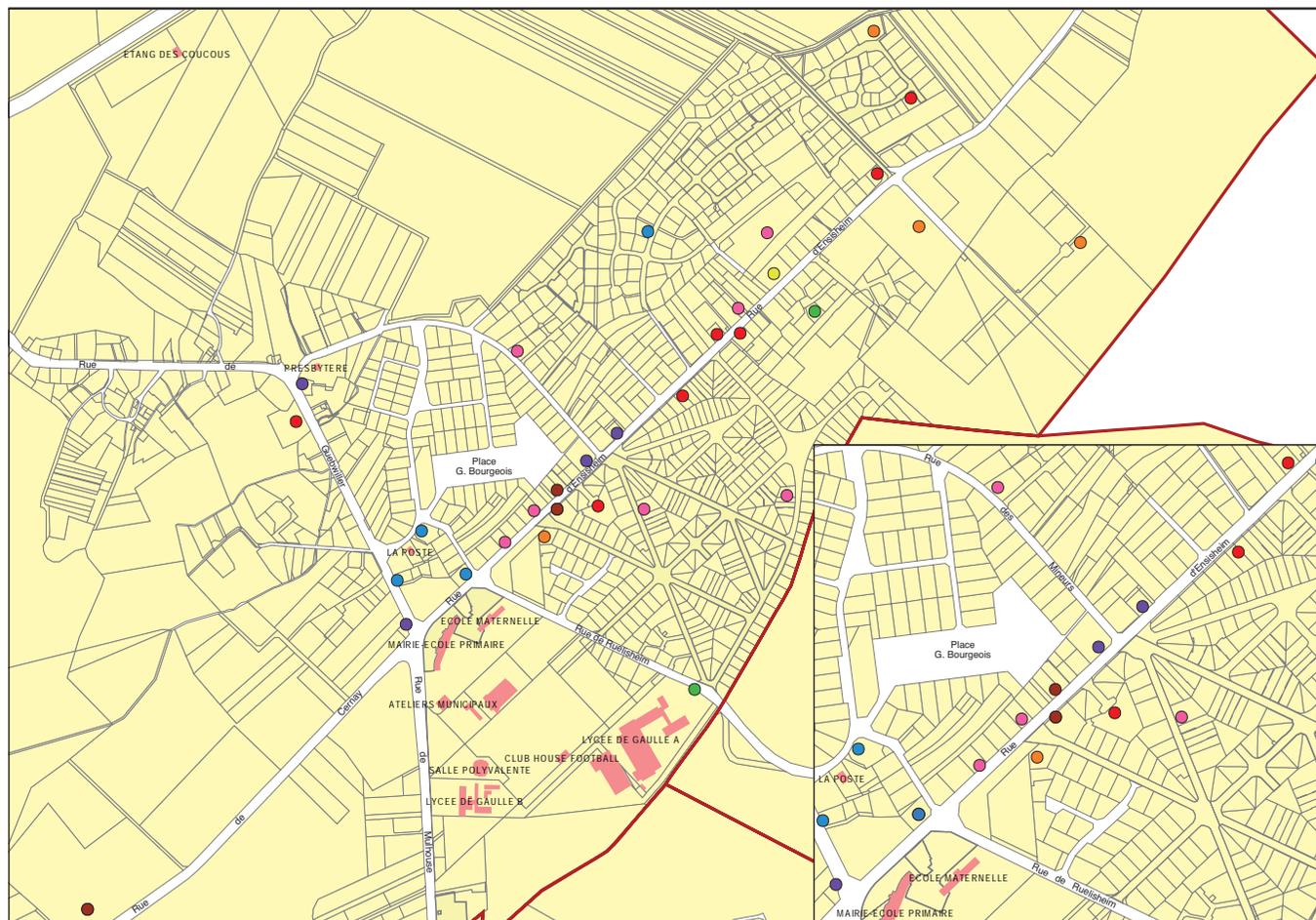
Source : SIRENE, 2008

### Commerces alimentaires de grande taille

Commune	Nbre commerces	Liste des établissements
Bollwiller	1	SUPER-U
Ensisheim	3	ATAC, INTERMARCHÉ, NORMA
Guebwiller	3	COOP, MARCHÉ-U, SUPER-U
Issenheim	3	ALDI, MARCHÉ-U, LECLERC
Kingsheim	5	GLACES ERHARD, ALDI, LIDL, LEADER PRICE, SUPER-U
Soultz	6	COOP, LIDL, MATCH, MAXICOOP, NORMA, GRAND-FRAIS
Wittelsheim	3	ADLI, ED, SUPER-U
Wittenheim	5	PICARD, NORMA, SUPER-U, CORA, SATORIZ

Source : SIRENE, 2008

## EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ : OFFRE ET LOCALISATION



### Légende

- Limite de commune
- Parcelle
- Bâtiment public
- Administration et service public
- Santé et soin
- Commerce alimentaire
- Restauration
- Banque, assurance et agence immobilière
- Service de proximité
- Garage
- Autre commerce



Sources : Mairie de Pulversheim, SIRENE 2007 ;  
Réalisation : AJRM, A.B, mai 2009

## EN RÉSUMÉ ...

### Un fort accroissement de la population

Un effort de construction important mené par la commune

Une attractivité forte des personnes pour la commune de Pulversheim

### Des tranches d'âge significatives

Une population plus jeune grâce à l'arrivée importante de nouvelles familles

20% de personnes "âgées" (plus de 60 ans) parmi la population : phénomène lié à l'augmentation de l'espérance de vie

### Une forte évolution récente du parc de logements

+32% de résidences principales entre 1999 et 2007

Une très grande majorité de 4 pièces ou plus

Une nouvelle offre importante en logements collectifs

Une progression de la part des locataires liée à l'augmentation de l'offre en collectif et à l'évolution du parc résidentiel actuel

### Logements sociaux, une marge de manoeuvre

Un parc de logements sociaux représentant environ 10% du parc des résidences principales

Une population potentiellement éligible au logement social importante

### Une offre en commerces et équipements de proximité intéressante

Un pôle et des axes fédérateurs

Une diversité de petits commerces

## RÉSEAU VIAIRE CONSACRÉ À L'AUTOMOBILE

### Une commune plutôt bien desservie

Pulversheim est le centre géographique du Bassin Potassique. La commune est idéalement située au carrefour de plusieurs "bassins de vie et d'emplois" (Colmar, Mulhouse, Guebwiller/Soultz et Thann/Cernay).

Pulversheim dispose d'une bonne desserte routière : plusieurs voies structurantes permettent de rejoindre rapidement les pôles urbains proches. La commune est reliée au réseau de voie rapide (RD 430) par deux échangeurs. Pulversheim est aussi traversé par la RD 20 (Bollwiller-Wittenheim) et la RD 2 (Cernay-Énsisheim). Ce carrefour est situé face à la mairie, au niveau du futur projet.

Pulversheim supporte donc un certain trafic de transit et en particulier un trafic poids lourds assez important qui emprunte la RD 20.

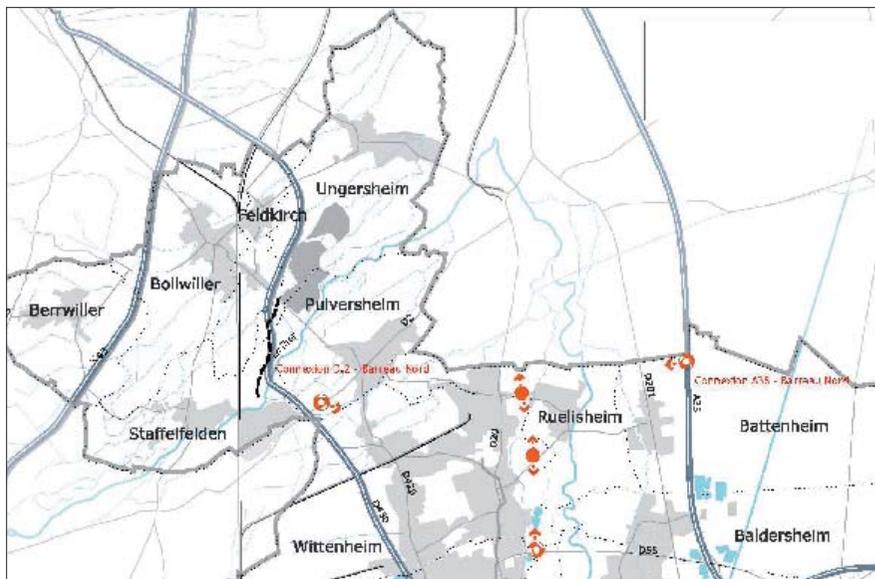
A noter qu'un projet de nouvelle liaison routière entre la RD 430 et l'autoroute A35, à "hauteur" de Pulversheim, est en cours de réflexion (étude pilotée par le Conseil Général). S'il se réalise, il délétera la commune d'une partie du trafic de transit.



Entrée de ville par la RD 2, en venant de la voie rapide.



Grand carrefour entre les deux routes départementales.



Un des scénarii pour le "barreau routier Nord", reliant la RD430 à l'A35 (Source : SCOT de la Région Mulhousienne)

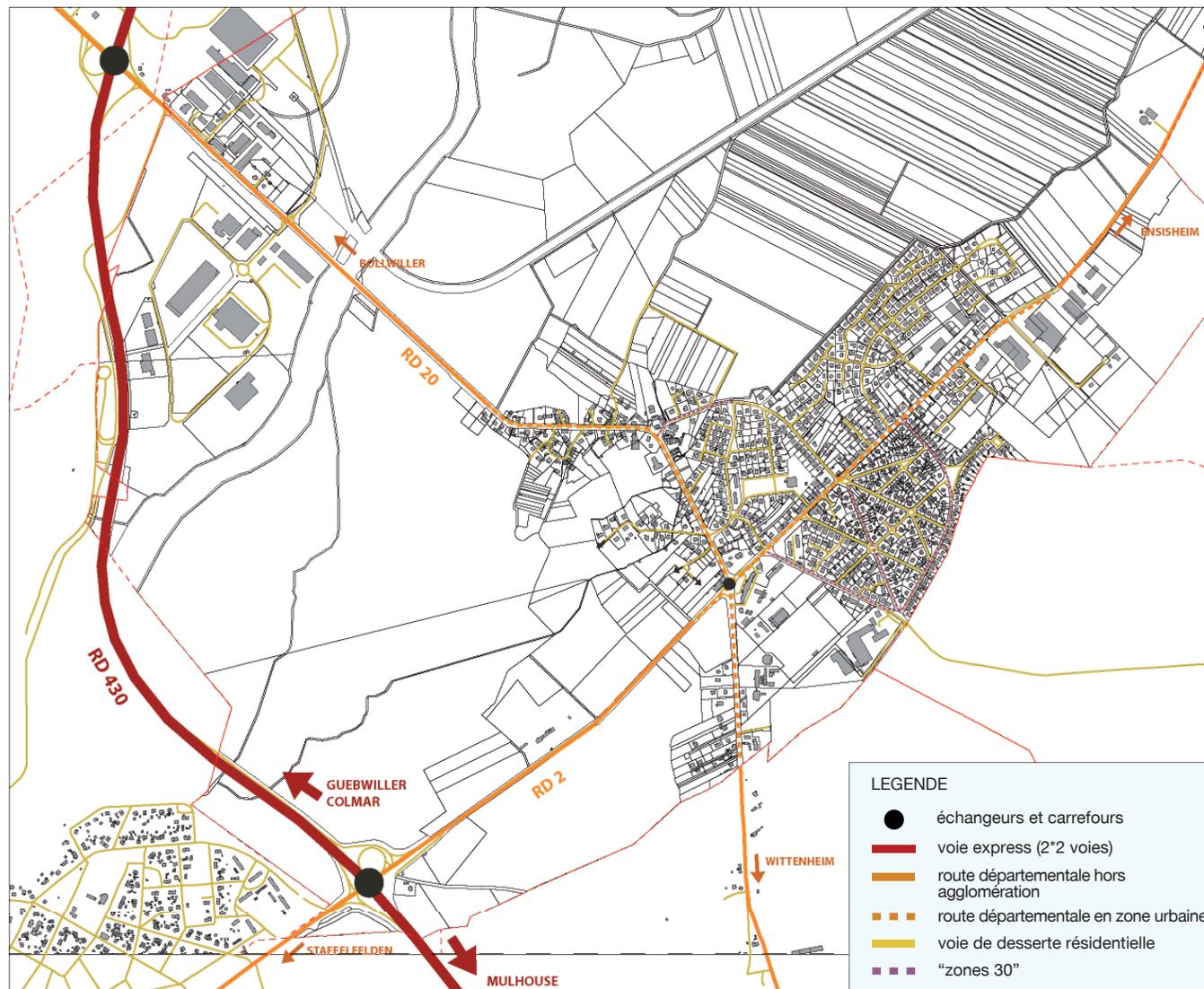
### De la qualité de la desserte résidentielle

La multitude de voies secondaires, à vocation principale de desserte résidentielle, pose deux questions : d'une part, la logique et la continuité de la trame et, d'autre part, le profil et le traitement des voies.

Pour la continuité de la trame, il est important d'éviter toute voie définitivement en impasse (cas dans les lotissements au nord-est de la commune). Trois voies "en attente", jouxtant le projet, ont été repérées : leur connexion aux voies nouvelles devra être pensée.

Le profil et le traitement des voies résidentielles sont essentiels pour encourager et sécuriser les déplacements non motorisés. Plusieurs "zones 30" ont été ou sont en cours d'aménagement sur Pulversheim. En réduisant la vitesse de la circulation automobile, elles constituent un contexte

## Réseau de voiries



La RD 2 au centre de Pulversheim (rue d'Ensisheim).



La RD 20 en direction de Wittenheim.

### ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- Une commune idéalement située et par ailleurs bien desservie par la route
- Un point fort de l'attractivité de Pulversheim
- Des voies en impasse à éviter
- Des "zones 30", favorables aux piétons et cyclistes, à renforcer.

## RÉSEAU VIAIRE CONSACRÉ AUX AUTRES MODES DE DÉPLACEMENTS

### Une gare multimodale à proximité

Pour leurs trajets en train quotidiens (domicile-travail ou école), hebdomadaires (étudiants) ou plus ponctuels, les habitants de Pulversheim peuvent se rabattre sur la gare de Bollwiller située sur la ligne Strasbourg-Bâle. En semaine, par jour, on compte 9 liaisons vers Mulhouse et 13 vers Colmar. Etant distante de 3,50 km, elle est rapidement accessible en voiture, mais aussi en bus voire en vélo.



Rabattement possible sur la gare de Bollwiller.



Stationnement possible des vélos en gare de Bollwiller.

### Une desserte par bus et par autocar

La commune de Pulversheim est traversée par la ligne bus Soléa n°54 reliant Mulhouse à Bollwiller et Staffelfelden. Cinq arrêts desservent Pulversheim : 4 arrêts sur la RD 20 et 1 arrêt sur la RD 2 (devant l'auberge) pour les trajets desservant Staffelfelden. La fréquence et le temps de parcours sont peu attractifs : on compte 8 allers-retours par jour en période scolaire avec 30 min pour rallier Mulhouse centre (correspondance tram) et 6 min pour la gare de Bollwiller.

Pulversheim est aussi desservi par l'autocar du Conseil Général "Mulhouse-Guebwiller-Linthal" (1 à 4 arrêts selon l'itinéraire). La fréquence en semaine est de 9 passages vers Mulhouse et 11 vers Guebwiller. Il faut 30 min pour rejoindre Mulhouse centre (correspondance tram), 20 min pour le centre de Guebwiller et 6 à 10 min pour la gare de Bollwiller.

Rejoindre Bollwiller, Mulhouse ou Guebwiller en voiture étant aisé et rapide, le bus et le car ne sont pas très concurrentiels. Ils sont de fait surtout utilisés par les jeunes non véhiculés (trajet école notamment). L'éventualité d'une desserte par le tramway à long terme pourrait changer la donne.

### Des aménagements cyclables et piétons

De multiples aménagements cyclables ont été réalisés sur Pulversheim pour faciliter et sécuriser les déplacements quotidiens ou de loisirs en vélo. Il s'agit le plus souvent de pistes réservées aux cycles, mais certaines sont mixtes (piétons et cycles). Les parcours piétons sont en général aisés et sécurisés (trottoirs larges, zones 30, barrières près de l'école, raccourcis).



Piste de la Thur, au croisement avec la RD20 (zones d'activités)



Piste réservée aux cycles rue d'Ensisheim

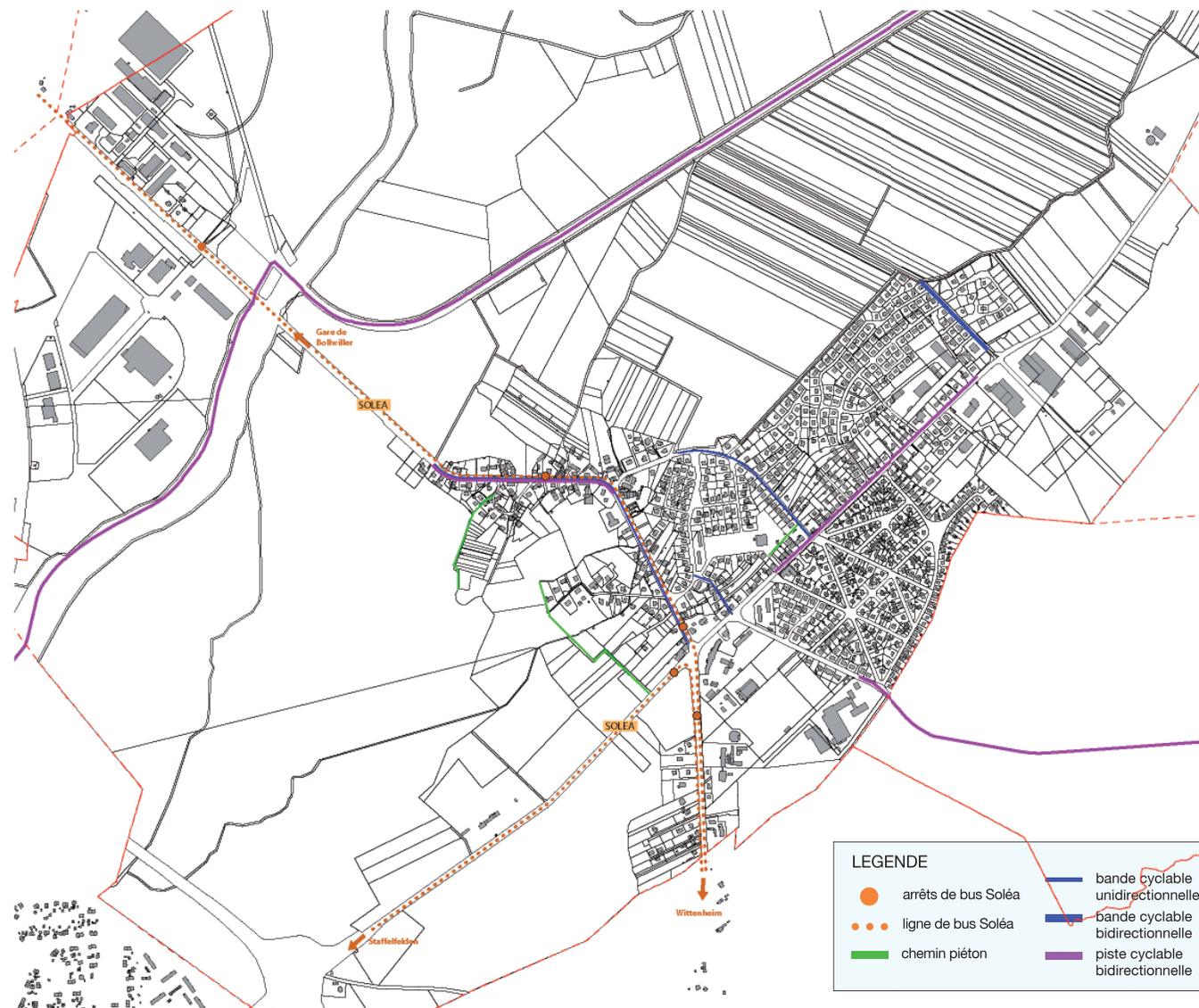


Piste mixte piétons et cycles rue de Guebwiller



"Raccourci" piétons derrière l'église Saint-Jean

## Réseau modes doux (bus, cycles et piétons)



Arrêt de bus sur la ligne Soléa, au niveau du grand carrefour



Piste cyclable récemment aménagée rue de Mulhouse.

### ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- Une ligne de bus Soléa, une ligne de car départementale et un ramassage scolaire ;
- Des cheminements cyclables et piétons, un projet d'extension de piste ;
- La gare de Bollwiller à 3,50 km
- Une possible extension du réseau tramway.

## TRAME VERTE ET BLEUE ET ESPACES PUBLICS

### Une trame arborée dense et de bonne qualité

Le paysage fortement arboré de Pulversheim contribue à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de la commune.

La commune est entièrement cernée par la forêt : à l'ouest, le massif longeant la Thur et, à l'est, la forêt du Nonnenbruch et son prolongement.

S'ajoutent à cette trame arborée dense de multiples alignements d'arbres variés accompagnant les espaces publics ainsi que des vergers et jardins potagers.



Une forêt très proche et accessible pour la promenade



Lisière forestière et ligne des Vosges visibles à l'ouest



Potager et verger, transition entre village et espaces agricoles



De multiples alignements structurant l'espace public

### Une présence de l'eau rare et discrète

La commune de Pulversheim est traversée par deux cours d'eau : la Thur, située bien au nord du village, et le ruisseau du Veidruntz, jouxtant les maisons au nord-ouest.

Ceux-ci sont peu visibles du fait de leur localisation et ne participent pas au paysage urbain. Le réseau de cours d'eau et fossés autrefois dense est malheureusement aujourd'hui en bonne partie asséché.

Deux plans d'eau se trouvent également en partie Nord du ban communal. Un de ces deux étangs est propriété de la commune ; c'est une destination privilégiée de promenade pour les habitants.



Partie du ruisseau non asséchée à l'ouest de Pulversheim

### Des espaces publics intéressants

La commune compte un certain nombre de lieux publics aménagés en plein air à usage des habitants.

La grande majorité de ces espaces à une vocation de détente axée autour du jeu : terrains de sports, boulodrome, aire de jeux pour enfants.

Le centre ancien villageois autour de l'église Saint-Etienne a été récemment aménagé. Le traitement est soigné et réussi : parvis minéral et abri-pergola sur l'avant, parc paysager avec aire de jeux sur l'arrière.

La Place Bourgeois dispose d'une localisation et d'une configuration (forme, ceinture végétale) intéressantes. On peut regretter que son animation et son traitement (macadam) soient strictement liés à un usage de parking.



Espace public minéral valorisant l'ancien centre villageois

## Trame paysagère et espaces publics



Bouldrome derrière l'église Saint-Jean : aire de jeux et lieu de rencontre



Le parc Saint-Etienne récemment aménagé à l'arrière de l'ancienne église et incluant une aire de jeux.

### ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- Une commune entourée de forêt ;
- Des plantations de qualité (vergers, alignements en bordure d'espace public) ;
- Une "eau" à valoriser ou recréer ;
- Une offre d'espaces publics, axée sur la détente, à compléter.

## LES ATOUTS DE LA SITUATION DE LA COMMUNE

### Une commune bien située

Entre plusieurs bassins de vie et d'emplois (Mulhouse / Colmar / Guebwiller-Sultz / Thann-Cernay)

Bonne desserte routière (2 échangeurs et 3 RD (429, 2 et 20IV)

### Des modes de déplacements alternatifs

Des lignes de bus et de car

Une trame de cheminements doux intéressante (notamment pour les cycles)

Rabatement possible sur la gare de Bollwiller à 3,5 km

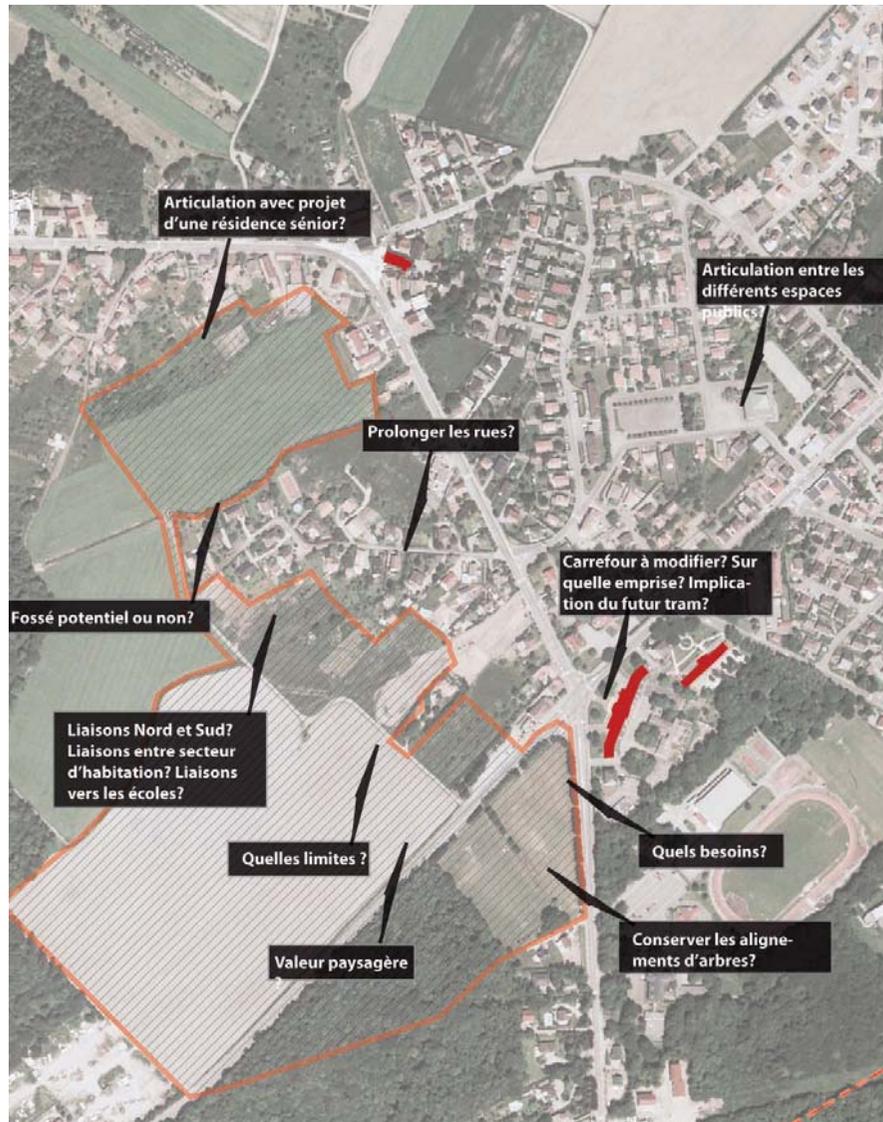
### Une trame paysagère et des espaces publics intéressants

Une trame arborée diversifiée et dense (forêt, vergers, alignements ...)

Une eau rare et discrète

Des espaces publics ludiques près de certains équipements

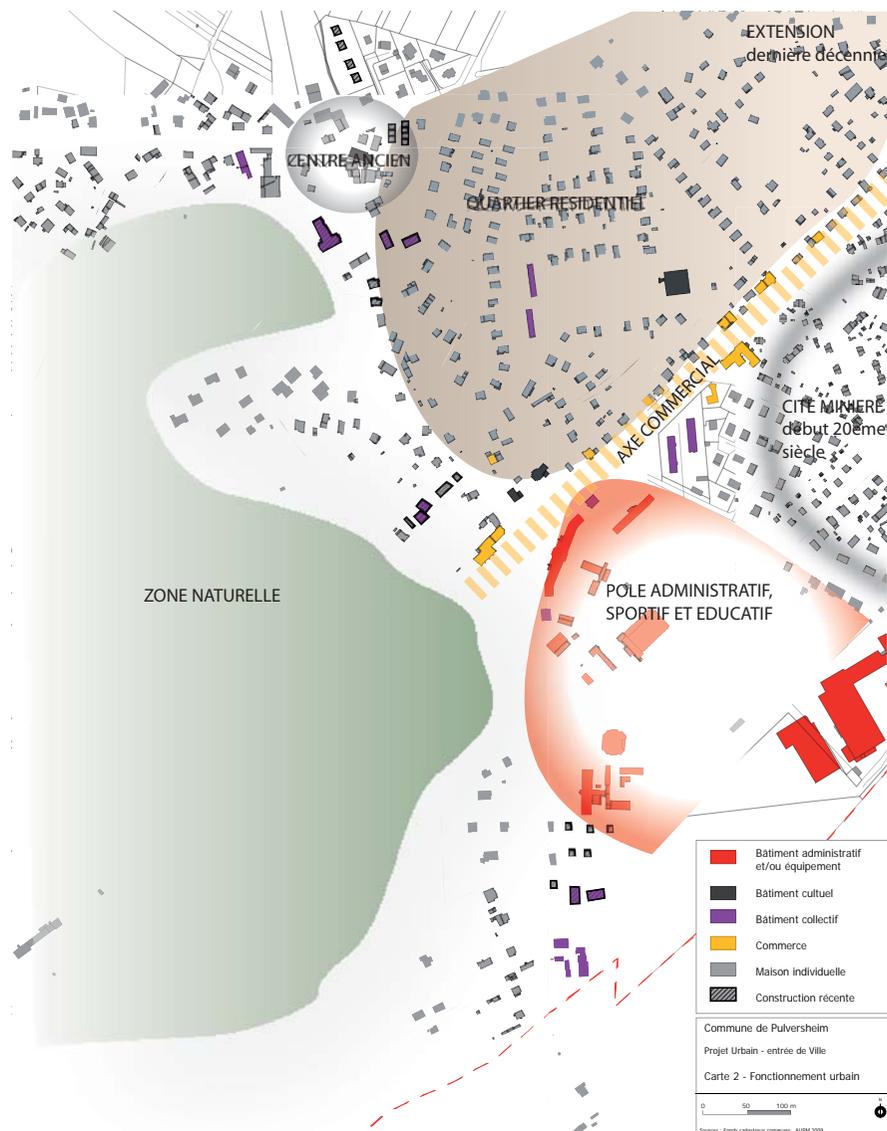
## QUESTIONNEMENT



➔ **ANALYSE URBAINE AUTOUR DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES**

agence d'urbanisme  
de la région mulhousienne

## Structure urbaine de la commune



## Des secteurs urbains distincts et la proximité d'espaces boisés et champêtres

La commune de Pulversheim est marquée par une urbanisation autour de deux axes principaux dont l'un est le

support de l'activité commerciale.

L'urbanisation s'est faite en plusieurs temps au fil des besoins et des modes d'urbanisation antérieures.



Noyau ancien au Nord de la commune fin 19ème siècle



Début 20ème siècle nouveau pôle urbain avec la cité minière

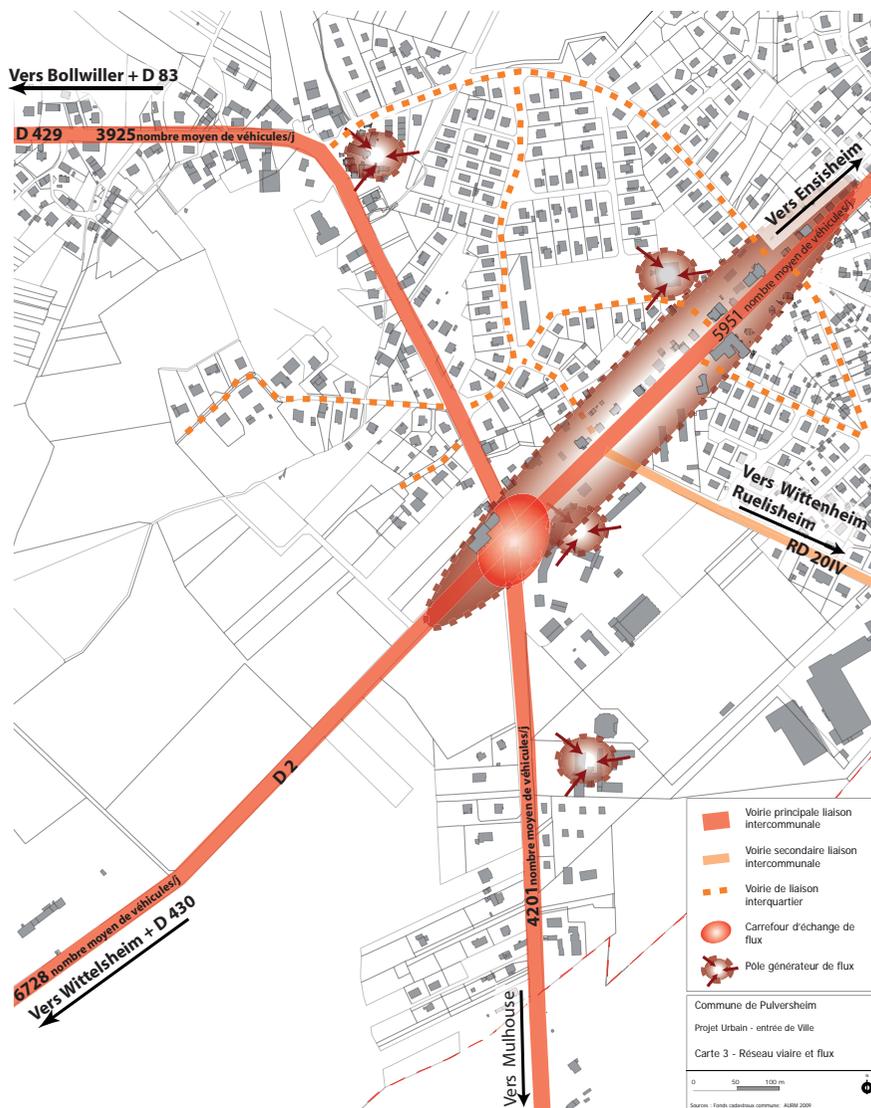


Explosion urbaine ces dernières années vers l'Est



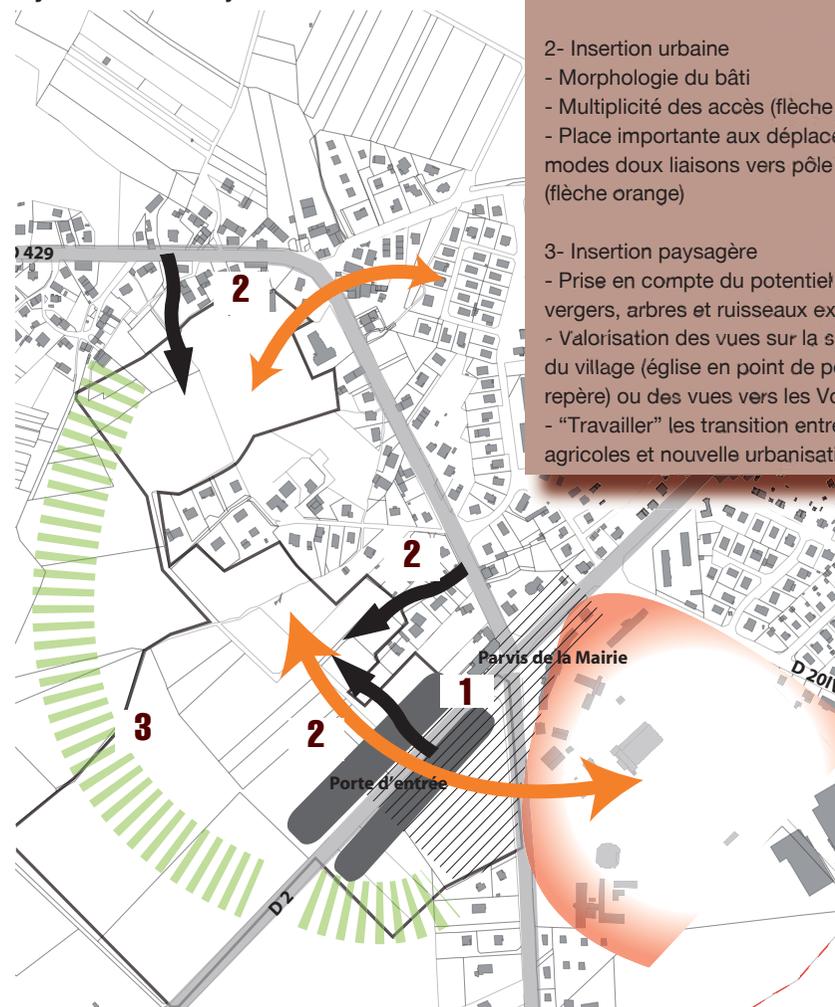
Et demain ?

## Le réseau viaire et les pôles générateurs de flux



## Les Liens à créer et les principes d'aménagement à adopter

### Synthèse des enjeux



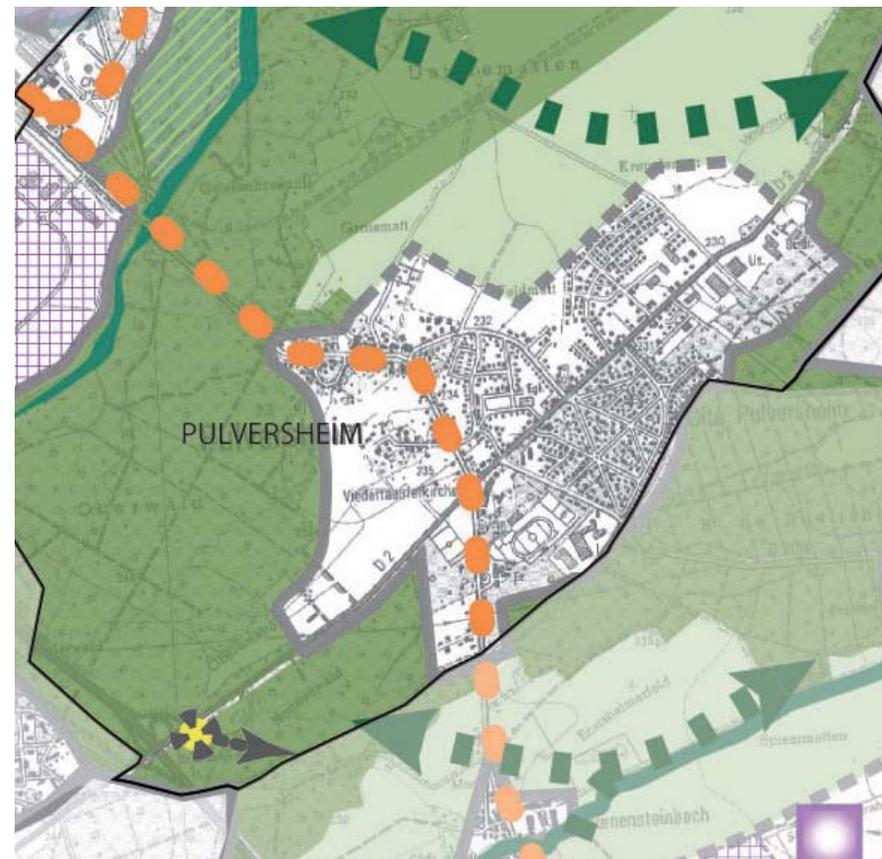
### Enjeux d'aménagement :

- 1- Hiérarchie des espaces :
  - Porte d'entrée
  - Parvis de la mairie
  - Traitement des voies de desserte
- 2- Insertion urbaine
  - Morphologie du bâti
  - Multiplicité des accès (flèche noire)
  - Place importante aux déplacements modes doux liaisons vers pôle d'intérêt (flèche orange)
- 3- Insertion paysagère
  - Prise en compte du potentiel paysager : vergers, arbres et ruisseaux existants
  - Valorisation des vues sur la silhouette du village (église en point de point de repère) ou des vues vers les Vosges
  - "Travailler" les transition entre espaces agricoles et nouvelle urbanisation

## PLU



## SCOT

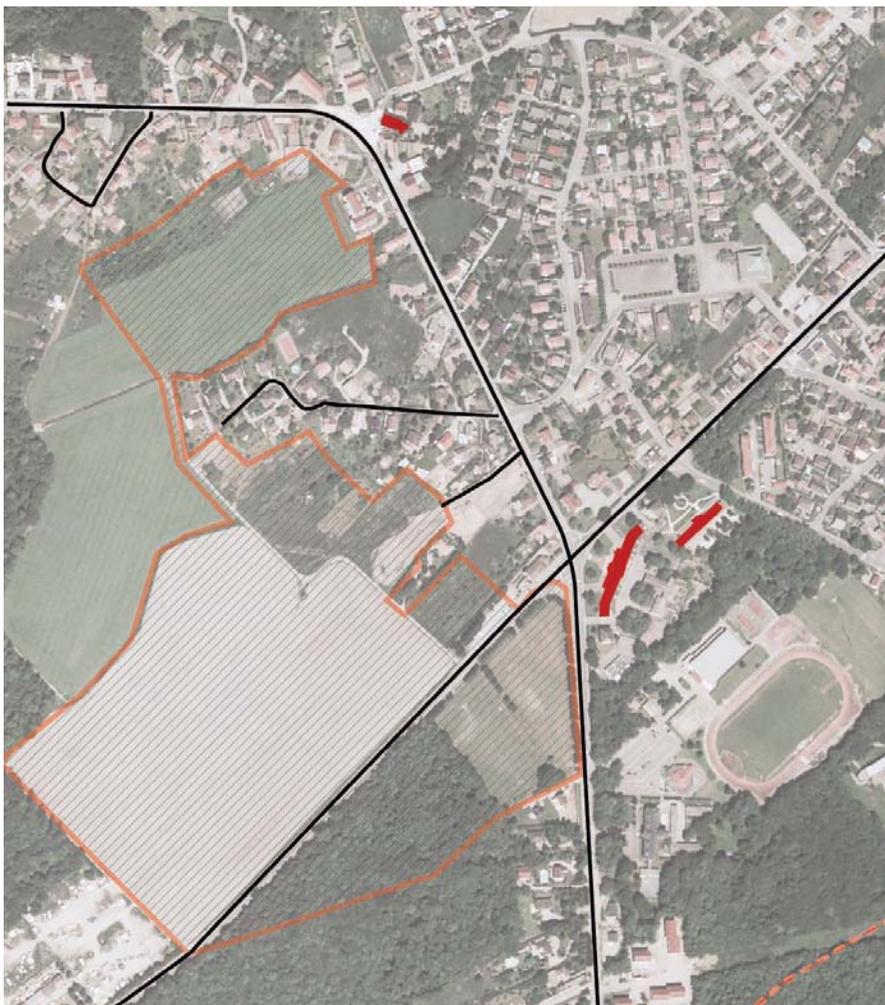


### ■ Ce qu'il faut en retenir des outils réglementaires ...

- Le SCOT autorise le développement urbain en extension sur 12 ha à vocation de l'habitat
- Le tracé de l'extension du tram pourrait passer par la rue de Mulhouse et ensuite rue de Guebwiller
- Le PLU a inscrit 4 zones AU dont le total correspond à 12 ha.

## COMPOSITION DU PROJET

**Un réseau viaire et un potentiel végétal sur lesquels la composition de l'extension urbaine devra s'appuyer**



## Les objectifs fixés par la commune

- ⇒ Composer une entrée de ville accueillant place, commerces, services, locaux associatifs et habitat.
- ⇒ Accueillir de nouveaux habitants au rythme de 5 % en plus par an.
- ⇒ Offrir une palette de logements répondant aux demandes notamment des jeunes ménages
- ⇒ Développer un réseau de circulations douces et sécurisées entre les quartiers.

## Les réponses apportées

### - Logements :

Plus ou moins 60 logements par an sont à créer dont 40 % de collectifs et 60 % en individuels sur l'ensemble de la commune. La densité moyenne de logements à l'hectare est de 12 actuellement. Elle devra atteindre 40 logements/ha et même plus pour atteindre les objectifs de logements sans une consommation excessive de foncier.

### - Commerces :

La continuité de l'axe commercial sera privilégiée rue de Cernay dans le prolongement de la rue d'Ensisheim. Les services devront pouvoir s'y développer comme un cabinet médical.

### - Espaces publics :

#### CARREFOUR

Le carrefour se réorganisera autour d'un "parvis de mairie". Un front bâti structurera l'espace incluant, le cas

échéant, un équipement public.

Cet aménagement prendra en compte les transports en commun qui ont des points d'arrêt à proximité.

#### PROMENADE VERTE

Une promenade verte sera créée reliant la future opération au pôle administratif (mairie, écoles, lycée) par les différents espaces publics.

#### - Accessibilité :

##### VOITURES

Le réseau viarie nécessaire s'articulera aux amorces existantes : rue du Vieil Armand + rue privée.

Une connexion directe entre la rue de Cernay et la rue de Mulhouse sera créée permettant d'éviter le carrefour devant la mairie.

##### MODES DOUX

Le réseau de circulations douces sera renforcé par des circuits annexes et les traversées seront sécurisées.

##### TRANSPORTS EN COMMUN

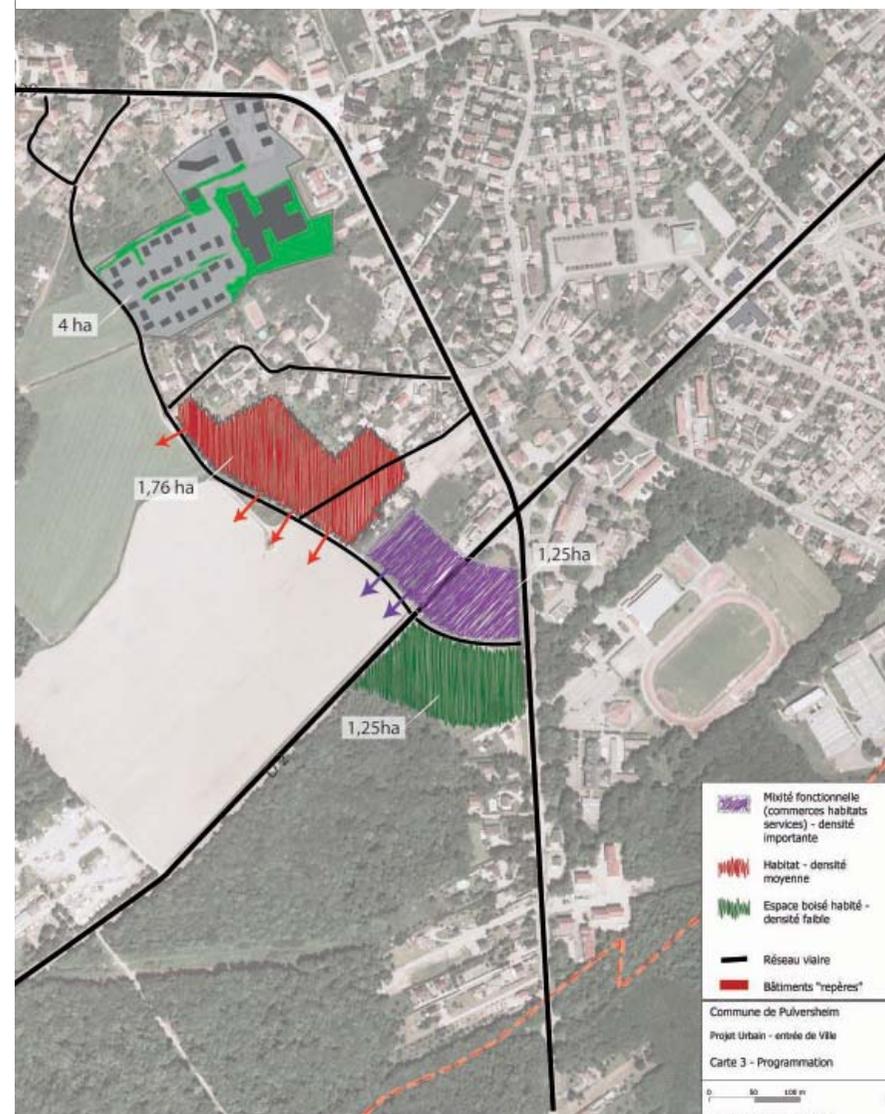
L'aménagement du carrefour devra prendre en compte l'insertion d'une ligne de tram dans la rue de Mulhouse et rue de Guebwiller.

#### - Paysage et environnement :

Le développement urbain adoptera des principes d'aménagement répondant aux objectifs paysagers et environnementaux :

- Réduction de la consommation foncière
- Insertion paysagère
- Assainissement sur place - utilisation de noues végétalisées
- Apport solaire : orientation des bâtiments
- ...

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



## Renforcer de la composante végétale

La composition urbaine s'organise autour d'une promenade verte structurante dont les objectifs seront :

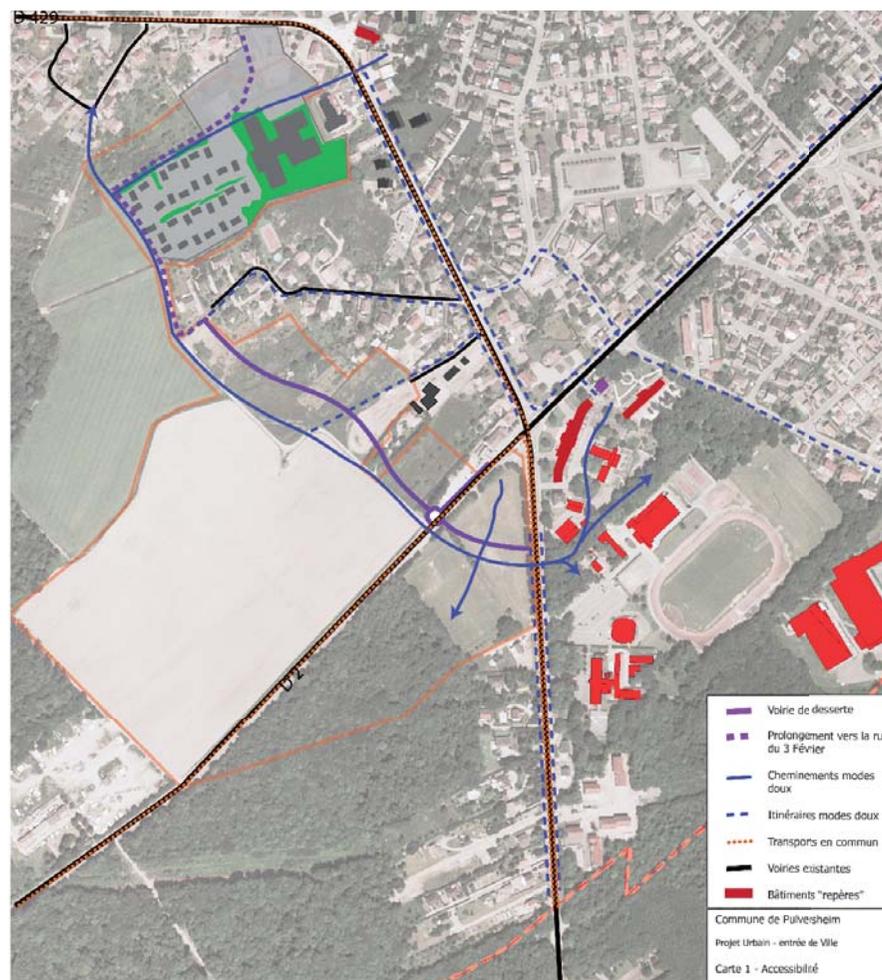
- d'être le support du réseau mode doux
- d'être un espace de transition entre l'espace agricole et les espaces urbanisés
- d'être le support d'un réseau d'assainissement dit alternatif
- d'être le support de la biodiversité

## Améliorer le réseau viaire existant et développer des alternatives aux déplacements tout voiture.

Les connections avec le système viaire existant et le développement de réseau

modes doux permettront de créer un espace accessible, sans toutefois ouvrir la porte aux trafic de transit dans ce nouveau quartier.

La proximité de lignes de bus voire l'extension de la ligne de tram permet d'offrir d'autres possibilités de déplacements que l'utilisation de la voiture.





## ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

### Surfaces disponibles et nombre de logements et/ou locaux

#### Immeubles commerces, services et habitat :

Superficie secteur : 1,25 ha  
Nombre de logements + locaux : 60  
Densité : 49 logements/ha

#### Quartier résidentiel :

Superficie secteur : 1,76 ha  
Nombre de logements possible : 60  
Densité : 35 logements/ha

#### Résidences dans l'espace boisé :

Superficie secteur : 1,25 ha  
Nombre de logements possible : 35  
Densité : 20 logements/ha

La promenade verte est comprise dans ces secteurs.

## EXPLICATIONS ET ILLUSTRATIONS DU PROJET

### Carrefour parvis de mairie

Ce projet structurant du carrefour permet de "mettre en scène" la mairie, de donner une caractère urbain à l'ensemble.

Il est à noter que cette restructuration de l'ensemble devra à long terme envisager le passage du tram et donc l'insertion d'une station.

### Immeubles commerces, services et habitat

La création d'une "porte d'entrée de ville" dans la continuité de l'axe commercial rue de Cernay augmentera l'offre commerciale ainsi que les services. Un équipement public pourrait également être associé.

Les immeubles devront être de hauteur plus ou moins égale à l'immeuble de la mairie de façon à créer un ensemble homogène.

### Promenade verte

La promenade verte servira de lien entre les différents secteurs urbanisés et sera le support d'équipements sportifs et/ou de loisirs.

### Quartier résidentiel : maisons en bande et petits collectifs

Il est à prévoir cette extension urbaine comme un nouveau quartier se greffant aux structures végétales et viaire existantes. Ce secteur devra pouvoir recevoir des opérations multiples permettant d'avoir une palette diverse d'offre de logements (petits collectifs, habitat en bandes, ou encore des maisons jumelées).

Le projet devra mettre l'accent sur la volonté de créer des fronts bâtis le long des axes de desserte afin de créer "des rues ou venelles" selon les cas. Une attention particulière sera également apportée à l'orientation du projet afin d'optimiser les apports solaires dans les habitations.

### Résidences dans l'espace boisé

L'espace boisé permettra néanmoins de recevoir des maisons éparées sur des petites parcelles où les exigences environnementales seront très fortes de façon à créer un habitat exemplaire.

### Variation autour des rues et venelles aménagées



Freiburg (D) : "Spilestrasse" interdiction de mettre une clôture ou muret en limite de propriété



Dornach (CH) : voirie sans voiture plantation sur espace public



Châlon (F) : Venelle ou liaison piétonne entre plusieurs rangées de maisons



### Variation autour de la promenade verte



Breda (NL) : coulée verte



Breda (NL) : espace de jeux

agence d'urbanisme  
de la région mulhousienne

## Variation autour du bâti

### Maisons accolées ou petits immeubles

Quartier Saint-Jean-des-Jardins à Châlon (F)



### Maisons accolées ou petits immeubles

Quartier des Fougères à Grand-Charmont (F)



### Exemples autrichiens



## Traitement du carrefour en parvis

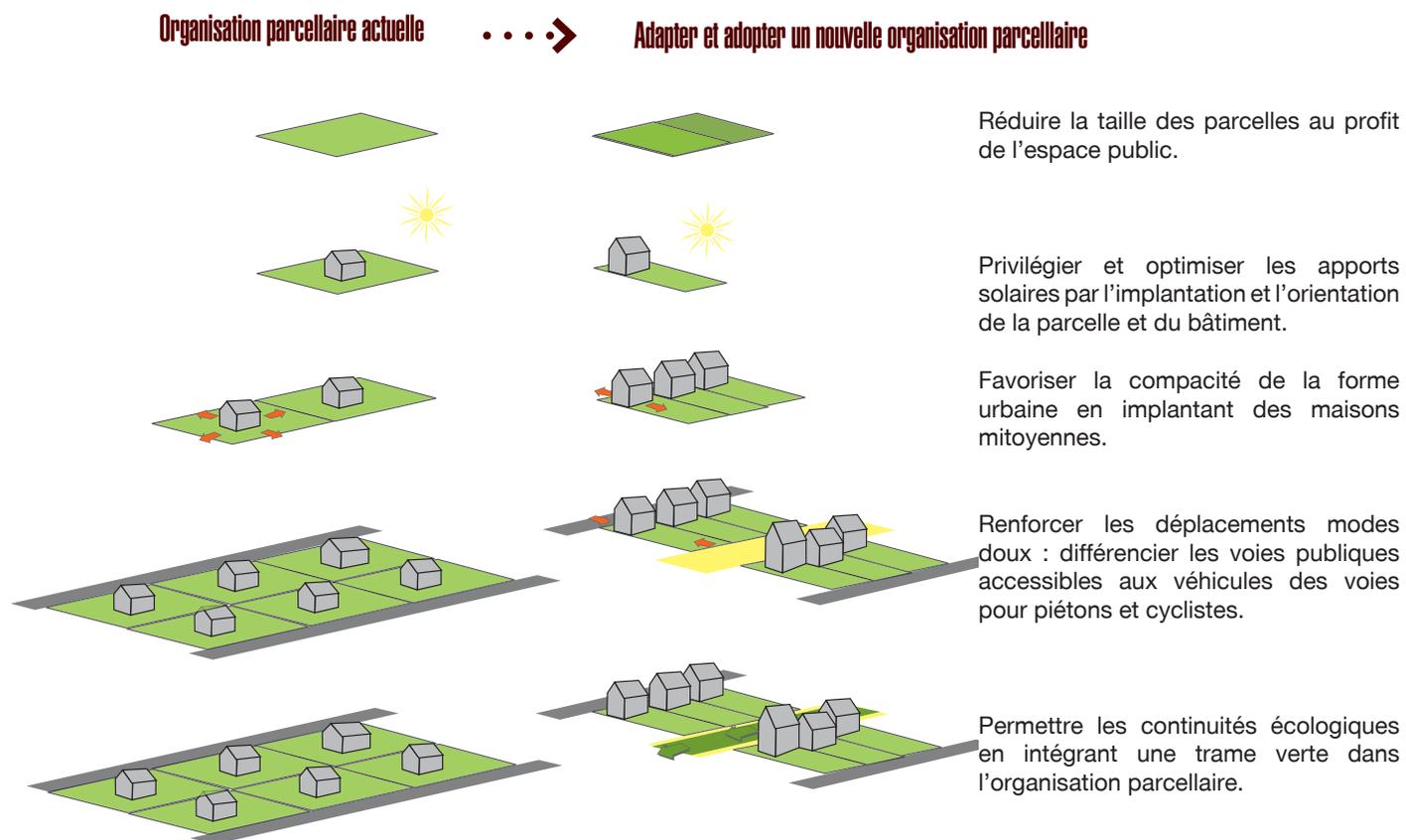
- Dorbirn (A) abri bus sur place publique traversée par la voirie



- Dorbirn (A) animation de la place par un ruisseau artificiel



## LA SUITE À DONNER ... PRINCIPES D'ORGANISATION URBAINE DURABLE



### Comment inscrire ce projet dans la politique d'agglomération ...

Dans le cadre de l'évaluation du plan climat, un groupe de travail composé de plusieurs services de la m2A, de l'Ademe, l'Alme et l'AURM élaborent un **référentiel aménagement durable**.

Ce référentiel est une liste descriptive de critères, de valeurs nécessaires pour atteindre un niveau de qualité attendu par le Plan Climat dont les thèmes abordés sont :

- ⇒ Connexion à la ville
- ⇒ Participation au développement équilibré du territoire
- ⇒ Biodiversité
- ⇒ Gestion économe des ressources
- ⇒ Convivialité pour les piétons
- ⇒ Des bâtiments sobres et sains
- ⇒ Des bâtiments à vivre ensemble
- ⇒ Des bâtiments durables
- ⇒ La prise en compte des utilisateurs et la maîtrise d'usage

### Un référentiel pour quelle finalité ?

Labelliser les opérations « Plan Climat », et par ce biais :

- ⇒ Faire connaître ces opérations, leur plus-value Plan Climat comme gage de qualité
- ⇒ Valoriser l'action des maîtres d'ouvrage inscrits dans la démarche
- ⇒ Valoriser le projet
- ⇒ Développer l'attractivité de l'agglomération

