

L'AVANT-MIDI
de l'Afut Sud-Alsace

Catherine HORODYSKI
Romane HAUSWALD
14 avril 2023



CONNAITRE & EVALUER LE FONCIER DANS NOS COMMUNES

De l'obligation aux opportunités

Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE



DE L'APPROCHE STATISTIQUE A UNE « APPROCHE TERRAIN »

Pourquoi et comment réaliser un observatoire du foncier ?

- Le cadre donné par la loi Climat & Résilience
- Pourquoi et comment observer ?
- Des expériences d'observation sur le territoire de m2A

UN PREMIER TRAVAIL EXPLORATOIRE

Présentation de l'étude : Quels potentiels fonciers à long terme ?

- Objectifs
- Méthode
- Résultats



DE L'APPROCHE STATISTIQUE A UNE « APPROCHE TERRAIN »

DE L'APPROCHE STATISTIQUE A UNE « APPROCHE TERRAIN »

LE CADRE DONNÉ PAR LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



→ La généralisation de l'Observation



Foncier



Habitat

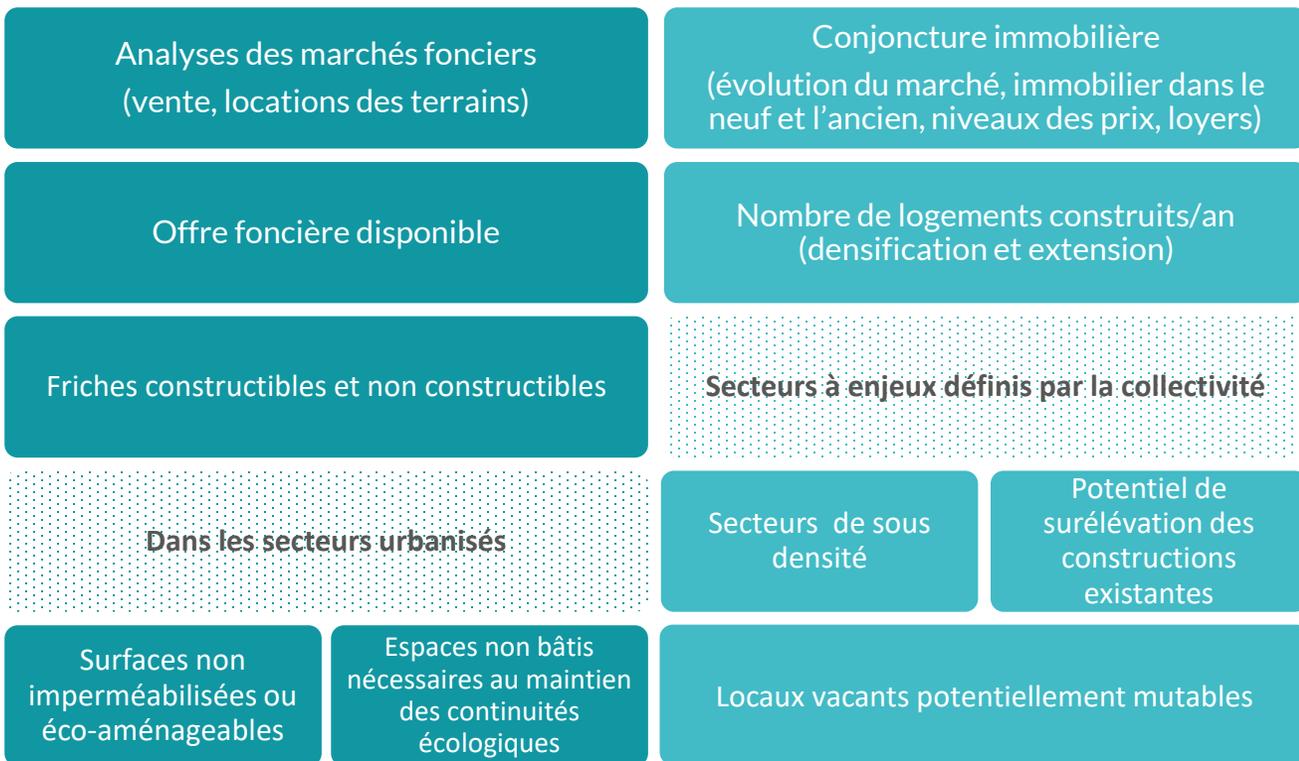


Zone économique

Mieux protéger l'environnement par un renforcement de la sobriété dans l'aménagement

Observatoire Foncier et Habitat

S'appuie sur des données à recueillir sur les thématiques suivantes



Pourquoi observer ?

→ Généraliser l'observation pour mieux guider l'élaboration des documents d'urbanisme et alimenter les stratégies foncières par :

- Une meilleure connaissance du foncier pour limiter la consommation foncière en vue du ZAN en 2050 : optimisation de la densité, secteurs à éco aménageables, friches, ...
- Un suivi des marchés fonciers et immobiliers
- Le repérage de la vacance dans l'habitat, ...
- ...

et comment ?

- Recueil et analyse de données statistiques et cartographiques
- Confrontation avec des observations sur le terrain

DE L'APPROCHE STATISTIQUE A UNE « APPROCHE TERRAIN »

DES EXPÉRIENCES D'OBSERVATION SUR LE TERRITOIRE DE M2A

L'agriculture de proximité en région mulhousienne ...
Bénéfices, typologie et possibilités locales

Publication Mars 2021

Quelles opportunités foncières à Mulhouse ?
Nouveaux sites à la loupe

Carnet de fiches - 2

Publication Décembre 2018

Surfaces disponibles dans les secteurs d'activités économiques
Pourquoi et comment les optimiser ?

4 sites d'activités de la région mulhousienne à la loupe

- ⇒ Hombourg : zone industrielle
- ⇒ Richwiller : zone d'activités
- ⇒ Rixheim : zone industrielle
- ⇒ Wittelsheim : zone d'activités Heiden

Publication Janvier 2022

Le marché locatif privé en 2021
dans l'agglomération mulhousienne

Observatoire

Publication Mai 2022

Observatoire du logement neuf de m2a
«L'essentiel 2021»

Édition n°3 - mai 2022

L'entrée en vigueur de la RE 2020 dans le cycle immobilier local. Dans les faits, contrairement à ce que l'on attendait, la construction de logements neufs a continué de croître en 2021. Au regard de la RE 2020, le nombre de permis de construire de logements neufs a continué de croître en 2021. Le nombre de permis de construire de logements neufs a continué de croître en 2021. Le nombre de permis de construire de logements neufs a continué de croître en 2021.

Construction neuve dans m2a: évolution et répartition

| Année | Mulhouse | M2A non-Mulhouse |
|-------|----------|------------------|
| 2017 | 100 | 100 |
| 2018 | 150 | 150 |
| 2019 | 200 | 200 |
| 2020 | 250 | 250 |
| 2021 | 300 | 300 |

Nombre de logements autorisés entre 2017 et 2021

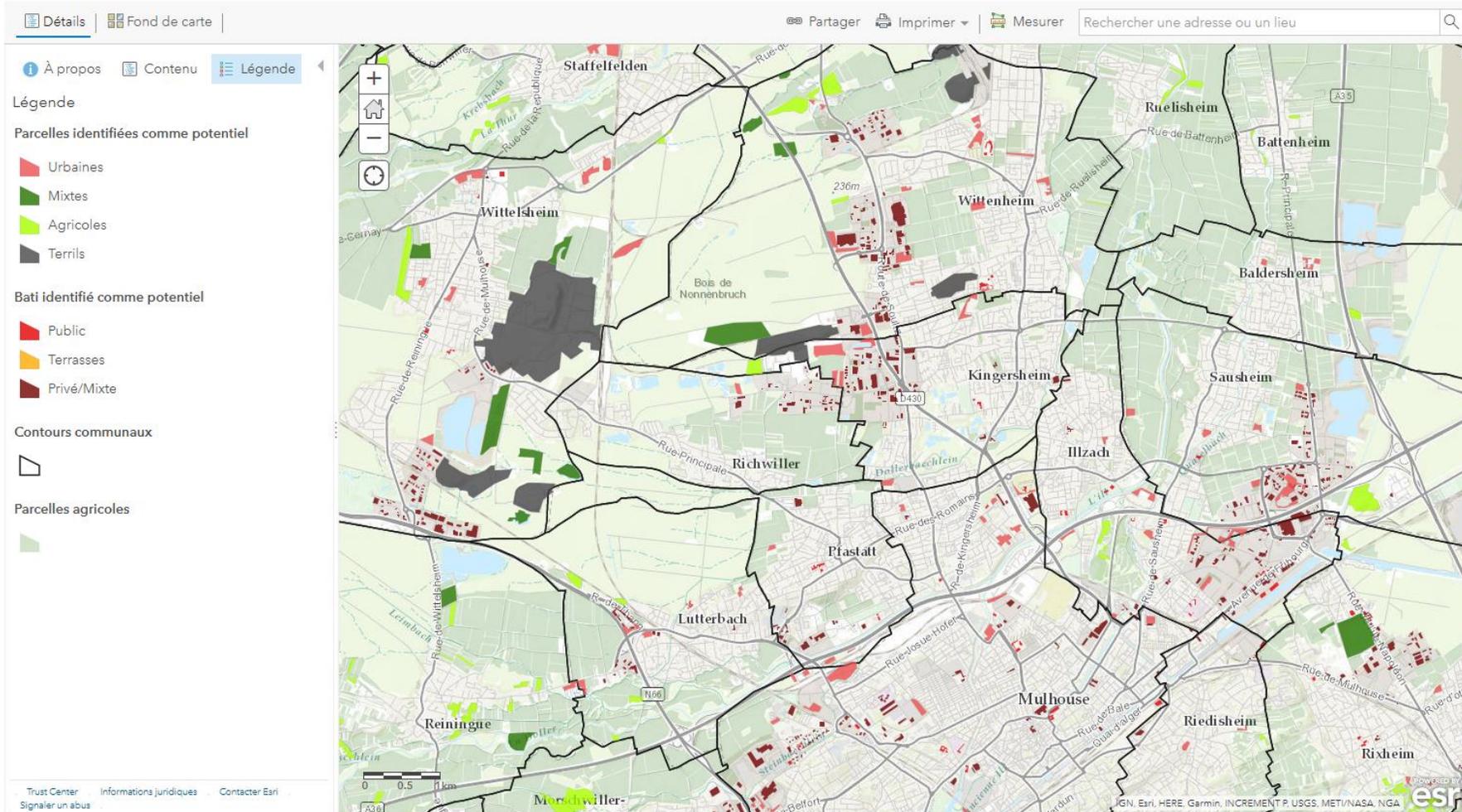
| Année | Mulhouse | M2A non-Mulhouse |
|-------|----------|------------------|
| 2017 | 100 | 100 |
| 2018 | 150 | 150 |
| 2019 | 200 | 200 |
| 2020 | 250 | 250 |
| 2021 | 300 | 300 |

De l'usage, des opportunités de densification à un regard plus averti sur les marchés immobiliers

DE L'APPROCHE STATISTIQUE A UNE « APPROCHE TERRAIN »

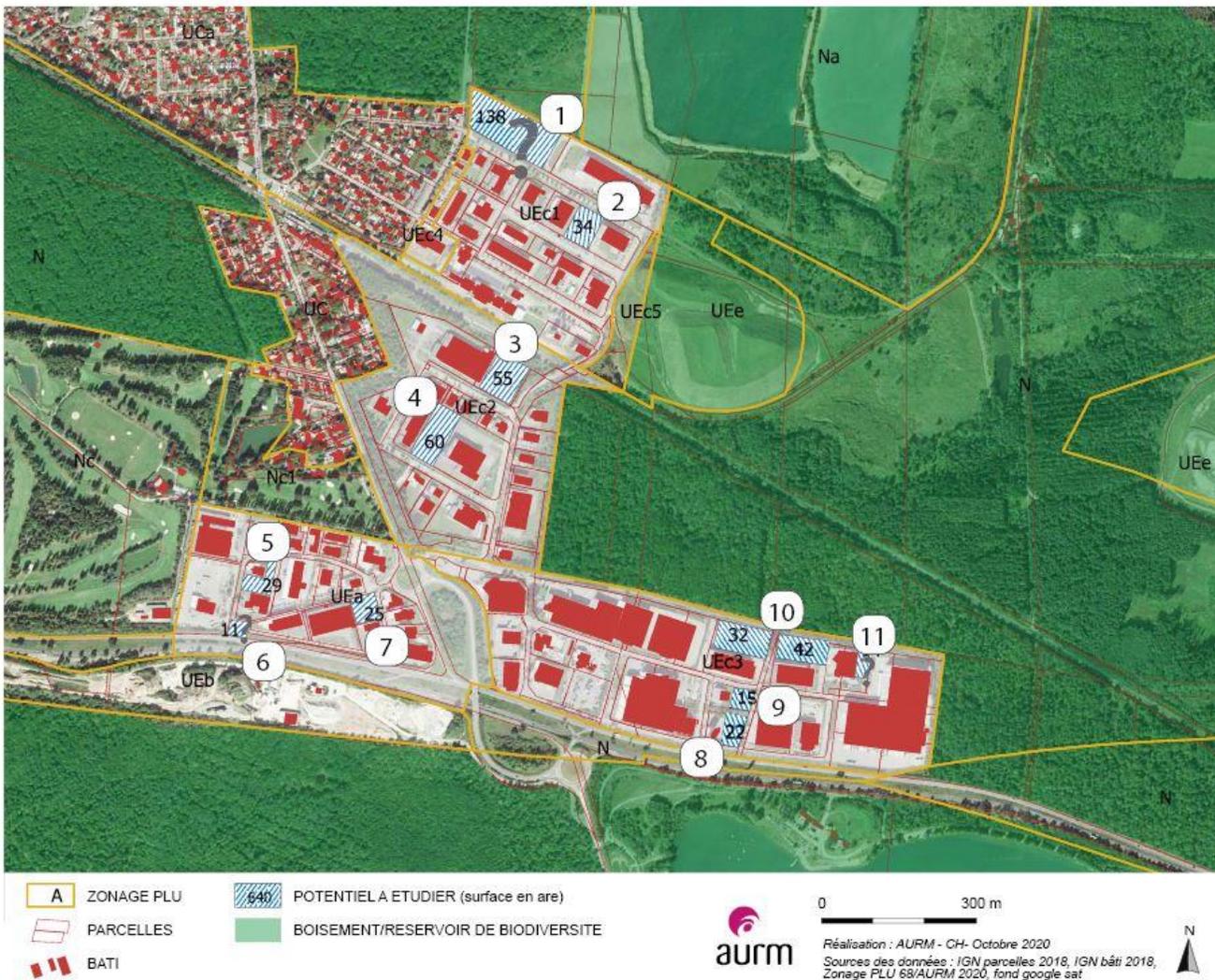
ArcGIS ▾ Cartographie du potentiel foncier agricole de la région mulhousienne

Ouvrir dans Map Viewer Modifier la carte Se connecter



L'agriculture de proximité en région mulhousienne – repérage cartographique du potentiel foncier pour de l'agriculture urbaine

DE L'APPROCHE STATISTIQUE A UNE « APPROCHE TERRAIN »



Exemple de la ZAE Heiden à Wittelsheim

427 ares sont repérés comme disponibles

Aucune contrainte liée à des périmètres environnementaux

Foncier mobilisable au sein d'une zone d'activités économiques

DE L'APPROCHE STATISTIQUE A UNE « APPROCHE TERRAIN »

m2A/Consommation foncière 2011-2021

Vérifications m2A

| | |
|---|--|
| Collectivité de rattachement de l'utilisateur | UNGERSHEIM |
| Dénomination du site/projet (facultatif) | Lotissement Buehnacker |
| Justifiez votre remarque (facultatif) | Ne fait pas partie du lotissement Buehnacker |
| Nom et prénom de l'utilisateur | RAMSTEIN Katia |
| Type de remarque | erreur dans la destination indiquée |
| Usage du sol | agricole |

Dernière mise à jour le 24/02/2023 16:48.

Zoom Mettre à jour

Consommation foncière 2011 2021

OF22 V5 uf TU21 20221212 validée CB - OF22 V5 uf TU21 20221212 validée CB

Analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 sur m2A



UN TRAVAIL EXPLORATOIRE

QUELS POTENTIELS FONCIERS À LONG TERME ?



Zoom sur 25 sites dans m2A

Contexte

- Cadre législatif qui impose la sobriété foncière et rationalisation de la consommation d'espaces : loi SRU (2000), lois Grenelles (2009 et 2010), loi ALUR (2014), loi Climat et résilience (2021)

Enjeux

- Anticiper la mobilisation d'emprises foncières à long terme à vocation économique
- Anticiper et saisir les opportunités foncières d'envergure

Objectifs

- Se mobiliser pour connaître le potentiel de fonciers réutilisables, mutables, densifiables et mobilisables.

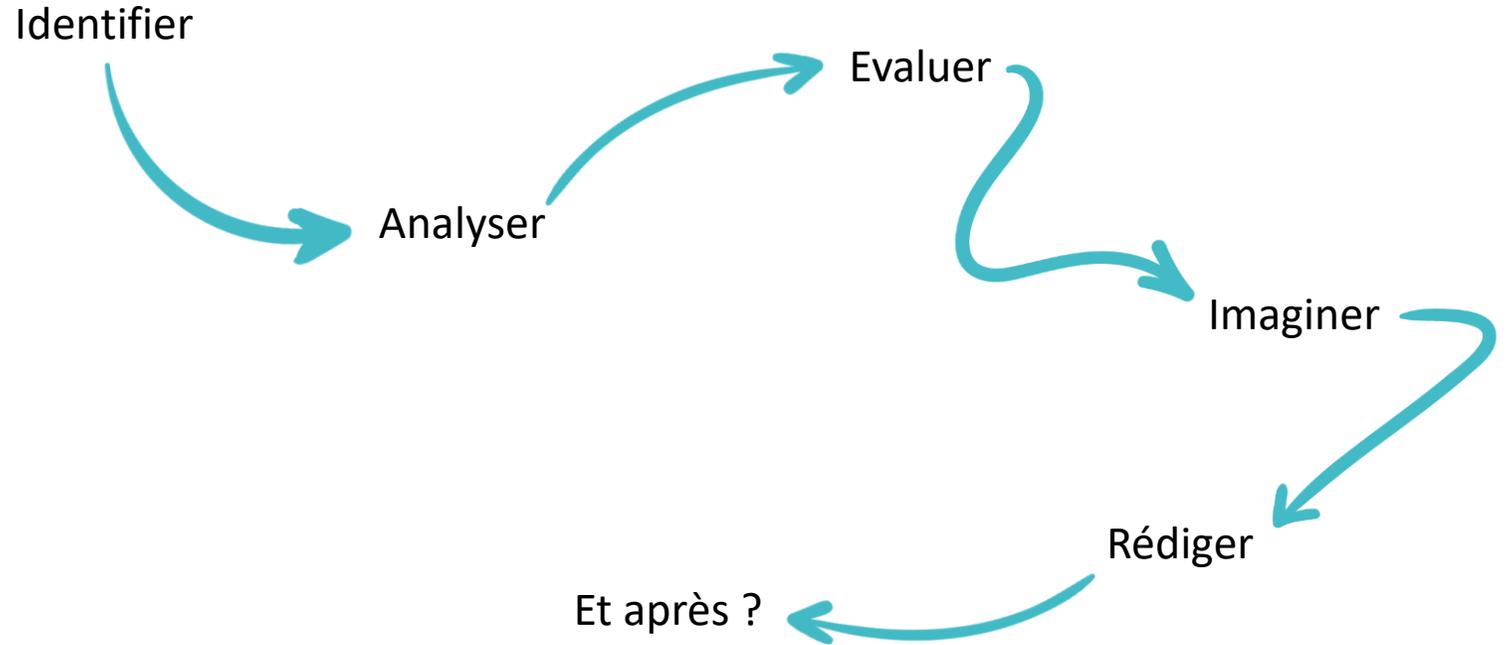
Une mission qui porte sur le repérage de ces fonciers en les caractérisant selon les opportunités d'usages pour de l'activité

QUELS POTENTIELS FONCIERS À LONG TERME ?



Zoom sur 25 sites dans m2A

Déclinaison de la mission



Quelles sont les potentialités de reconversion d'usage de ces bâtiments ?
Quelles sont les potentialités du site au regard de son positionnement urbain ?

UN TRAVAIL EXPLORATOIRE

METHODE

- Identifier des gisements par repérage cartographique



UN TRAVAIL EXPLORATOIRE

METHODE

- Evaluer le potentiel urbain



activité



agriculture



renaturation



valorisation
énergétique



logement



équipement
public



Décrire les sites selon leurs atouts et leurs faiblesses

Mettre en lumière les potentialités de chaque secteur

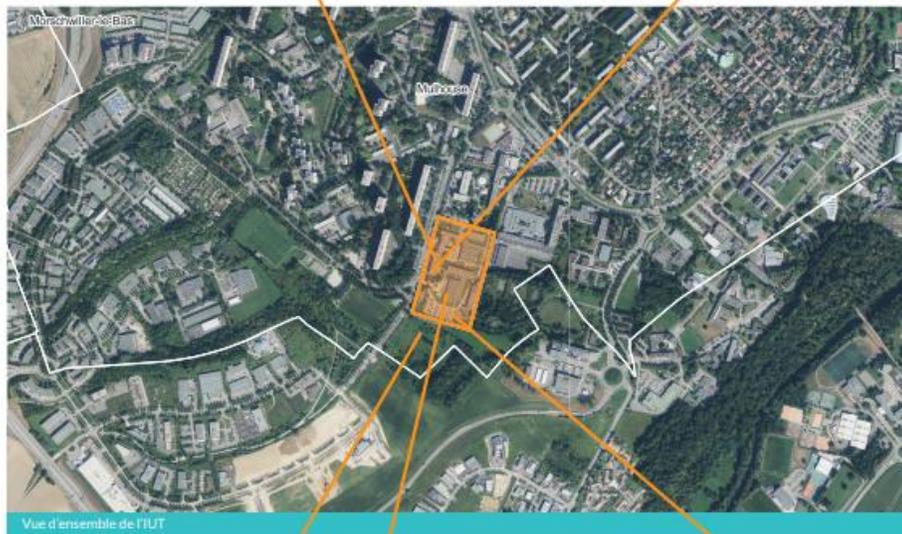
Classer selon les «opportunités de mobilisation»

SITE N°2 - CAMPUS COLLINES - IUT DE MULHOUSE



Les locaux de l'Institut Universitaire de Technologie

Des aménagements pour les vélos

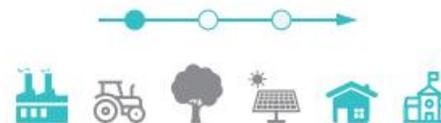


Vue d'ensemble de l'IUT



Des abords boisés au sud

Des espaces extérieurs aménagés pour la voitures



Carte de visite

4 hectares dont

- 29 % bâti (emprise au sol)
- 90 % artificialisé
- -0,5 ha de stationnement

Zonage PLU :

UY - zone de reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes

Prévention des risques :

Basias de 2015 - IUT avec transformateur au PCB, en activité

Les points forts

- » Environnement paysager agréable, espaces boisés au sud
- » Proximité d'équipements divers (lycées, collèges, écoles, centrale thermique Illberg)
- » Desserte par une ligne de bus et proximité du réseau structurant (tram à 5 minutes)
- » Aménagements cyclables rue Albert Camus et liaisons vers les collines et vers le campus universitaire

Les points faibles

- » Site éloigné du centre de Mulhouse
- » L'usage actuel des bâtiments est peu compatible avec une autre affectation
- » Manque d'intérêt pour le site actuellement

Les usages possibles

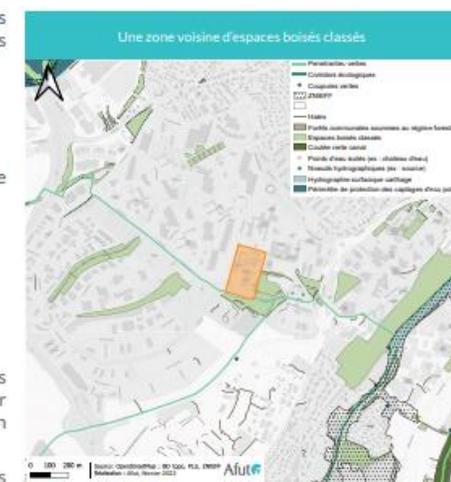
- » Continuité de la trame verte, insertion urbaine
- » Site d'équipements publics
- » Opération mixte avec des logements, des commerces et/ou des activités de services autour du handicap (proximité du Centre de réadaptation du Mulhouse)
- » Activités économiques (tertiaire, industrie sur les ateliers,...) + commerces

Le campus Collines de l'Institut Universitaire et Technologique de Haute-Alsace est situé au sud-ouest de la ville de Mulhouse. Il se trouve entre le quartier des Coteaux, composés de tours et de barres d'immeuble d'habitation, et le campus universitaire de l'illberg. Une étude de faisabilité de reconversion a été conduite en 2017 car les bâtiments de cet IUT ne devaient plus être exploités à l'horizon 2020.

Sur le site, on trouve des salles de classes, des ateliers avec des appareils de recherche dans le domaine de la physique-chimie et un restaurant universitaire.



Une zone loin du centre-ville mais bien reliée grâce aux transports en commun



Une zone voisine d'espaces boisés classés

SITE N°2 - CAMPUS COLLINES - IUT DE MULHOUSE



Les locaux de l'Institut Universitaire de Technologie



Des aménagements pour les vélos



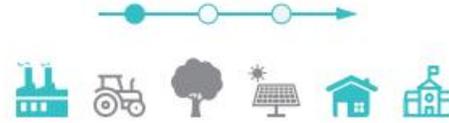
Vue d'ensemble de l'IUT



Des abords boisés au sud



Des espaces extérieurs aménagés pour la voitures



Carte de visite

4 hectares dont

- 29 % bâti (emprise au sol)
- 90 % artificialisé
- -0,5 ha de stationnement

Zonage PLU :

UY - zone de reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes

Prévention des risques :

Basias de 2015 - IUT avec transformateur au PCB, en activité

Les points forts

- » Environnement paysager agréable, espaces boisés au sud
- » Proximité d'équipements divers (lycées, collèges, écoles, centrale thermique Illberg)
- » Desserte par une ligne de bus et proximité du réseau structurant (tram à 5 minutes)
- » Aménagements cyclables rue Albert Camus et liaisons vers les collines et vers le campus universitaire

Les points faibles

- » Site éloigné du centre de Mulhouse
- » L'usage actuel des bâtiments est peu compatible avec une autre affectation
- » Manque d'intérêt pour le site actuellement

Les usages possibles

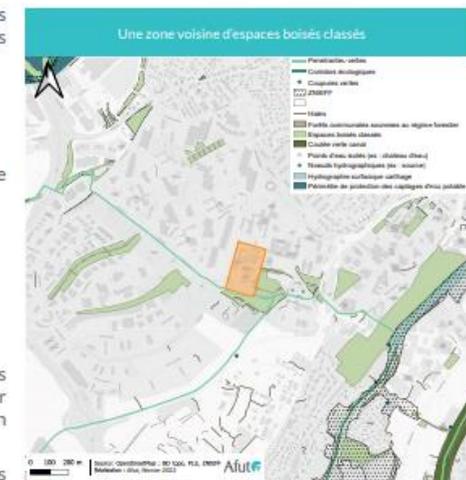
- » Continuité de la trame verte, insertion urbaine
- » Site d'équipements publics
- » Opération mixte avec des logements, des commerces et/ou des activités de services autour du handicap (proximité du Centre de réadaptation du Mulhouse)
- » Activités économiques (tertiaire, industrie sur les ateliers,...) + commerces

Le campus Collines de l'Institut Universitaire et Technologique de Haute-Alsace est situé au sud-ouest de la ville de Mulhouse. Il se trouve entre le quartier des Coteaux, composés de tours et de barres d'immeuble d'habitation, et le campus universitaire de l'illberg. Une étude de faisabilité de reconversion a été conduite en 2017 car les bâtiments de cet IUT ne devaient plus être exploités à l'horizon 2020.

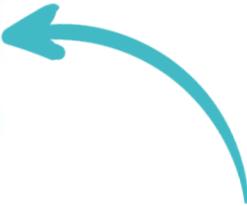
Sur le site, on trouve des salles de classes, des ateliers avec des appareils de recherche dans le domaine de la physique-chimie et un restaurant universitaire.



Une zone loin du centre-ville mais bien reliée grâce aux transports en commun



Une zone voisine d'espaces boisés classés



SITE N°2 - CAMPUS COLLINES - IUT DE MULHOUSE



Les locaux de l'Institut Universitaire de Technologie



Des aménagements pour les vélos



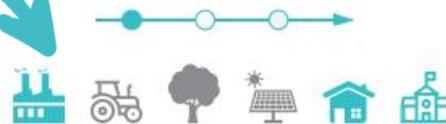
Vue d'ensemble de l'IUT



Des espaces extérieurs aménagés pour la voitures



Des abords boisés au sud



Carte de visite

4 hectares dont

- 29 % bâti (emprise au sol)
- 90 % artificialisé
- -0,5 ha de stationnement

Zonage PLU :

UY - zone de reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes

Prévention des risques :

Basias de 2015 - IUT avec transformateur au PCB, en activité

Les points forts

- » Environnement paysager agréable, espaces boisés au sud
- » Proximité d'équipements divers (lycées, collèges, écoles, centrale thermique Illberg)
- » Desserte par une ligne de bus et proximité du réseau structurant (tram à 5 minutes)
- » Aménagements cyclables rue Albert Camus et liaisons vers les collines et vers le campus universitaire

Les points faibles

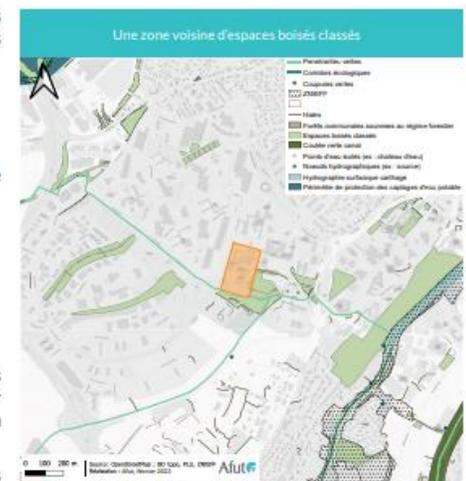
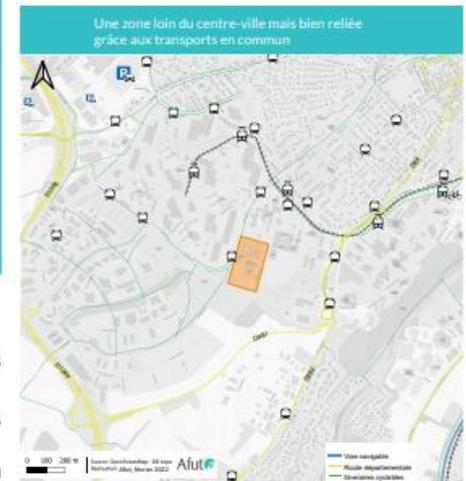
- » Site éloigné du centre de Mulhouse
- » L'usage actuel des bâtiments est peu compatible avec une autre affectation
- » Manque d'intérêt pour le site actuellement

Les usages possibles

- » Continuité de la trame verte, insertion urbaine
- » Site d'équipements publics
- » Opération mixte avec des logements, des commerces et/ou des activités de services autour du handicap (proximité du Centre de réadaptation du Mulhouse)
- » Activités économiques (tertiaire, industrie sur les ateliers,...) + commerces

Le campus Collines de l'Institut Universitaire et Technologique de Haute-Alsace est situé au sud-ouest de la ville de Mulhouse. Il se trouve entre le quartier des Coteaux, composés de tours et de barres d'immeuble d'habitation, et le campus universitaire de l'illberg. Une étude de faisabilité de reconversion a été conduite en 2017 car les bâtiments de cet IUT ne devaient plus être exploités à l'horizon 2020.

Sur le site, on trouve des salles de classes, des ateliers avec des appareils de recherche dans le domaine de la physique-chimie et un restaurant universitaire.

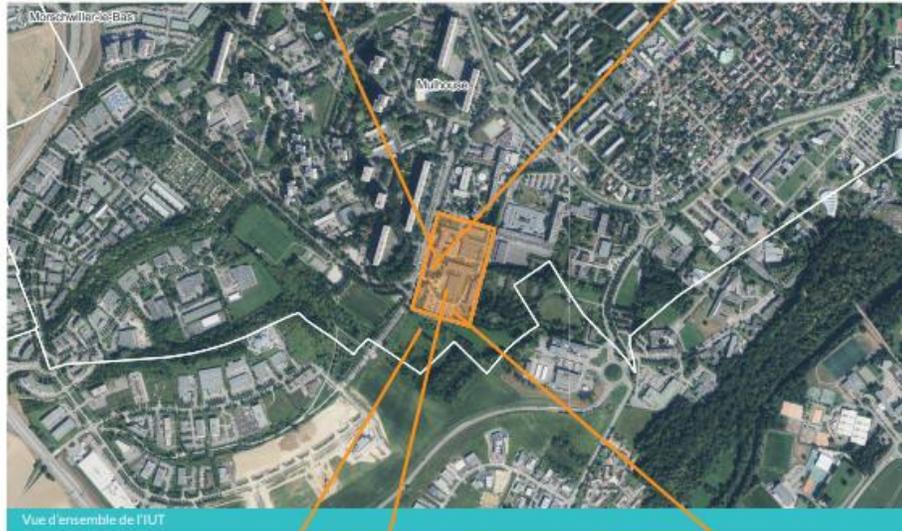


SITE N°2 - CAMPUS COLLINES - IUT DE MULHOUSE



Les locaux de l'Institut Universitaire de Technologie

Des aménagements pour les vélos



Vue d'ensemble de l'IUT



Des abords boisés au sud

Des espaces extérieurs aménagés pour la voitures



Carte de visite

4 hectares dont

- 29 % bâti (emprise au sol)
- 90 % artificialisé
- -0,5 ha de stationnement

Zonage PLU :

UY - zone de reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes

Prévention des risques :

Basias de 2015 - IUT avec transformateur au PCB, en activité

Les points forts

- » Environnement paysager agréable, espaces boisés au sud
- » Proximité d'équipements divers (lycées, collèges, écoles, centrale thermique Illberg)
- » Desserte par une ligne de bus et proximité du réseau structurant (tram à 5 minutes)
- » Aménagements cyclables rue Albert Camus et liaisons vers les collines et vers le campus universitaire

Les points faibles

- » Site éloigné du centre de Mulhouse
- » L'usage actuel des bâtiments est peu compatible avec une autre affectation
- » Manque d'intérêt pour le site actuellement

Les usages possibles

- » Continuité de la trame verte, insertion urbaine
- » Site d'équipements publics
- » Opération mixte avec des logements, des commerces et/ou des activités de services autour du handicap (proximité du Centre de réadaptation du Mulhouse)
- » Activités économiques (tertiaire, industrie sur les ateliers,...) + commerces

Le campus Collines de l'Institut Universitaire et Technologique de Haute-Alsace est situé au sud-ouest de la ville de Mulhouse. Il se trouve entre le quartier des Coteaux, composés de tours et de barres d'immeuble d'habitation, et le campus universitaire de l'illberg.

Une étude de faisabilité de reconversion a été conduite en 2017 car les bâtiments de cet IUT ne devaient plus être exploités à l'horizon 2020.

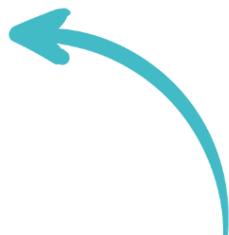
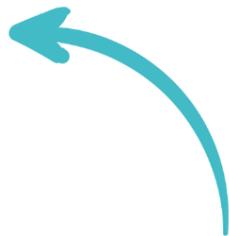
Sur le site, on trouve des salles de classes, des ateliers avec des appareils de recherche dans le domaine de la physique-chimie et un restaurant universitaire.



Une zone loin du centre-ville mais bien reliée grâce aux transports en commun



Une zone voisine d'espaces boisés classés

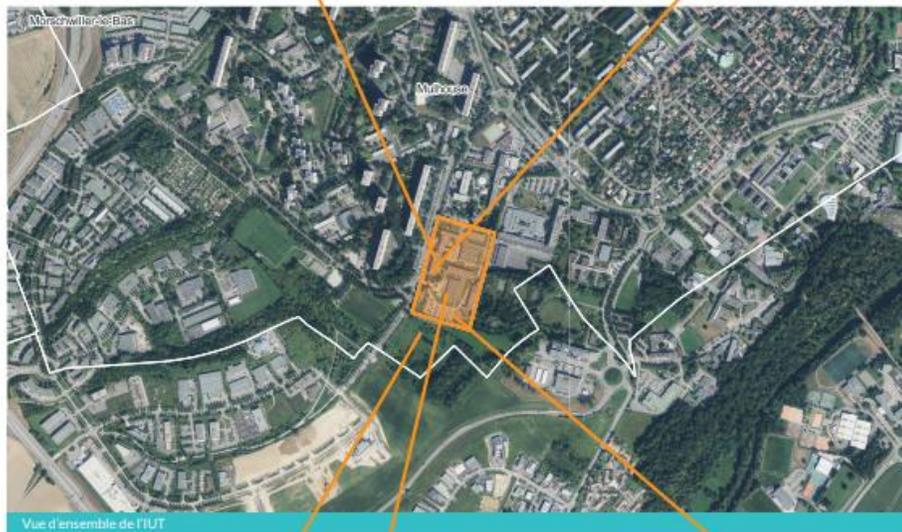


SITE N°2 - CAMPUS COLLINES - IUT DE MULHOUSE



Les locaux de l'Institut Universitaire de Technologie

Des aménagements pour les vélos



Vue d'ensemble de l'IUT



Des abords boisés au sud

Des espaces extérieurs aménagés pour la voitures



Carte de visite

4 hectares dont

- 29 % bâti (emprise au sol)
- 90 % artificialisé
- -0,5 ha de stationnement

Zonage PLU :

UY - zone de reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes

Prévention des risques :

Basias de 2015 - IUT avec transformateur au PCB, en activité

Les points forts

- » Environnement paysager agréable, espaces boisés au sud
- » Proximité d'équipements divers (lycées, collèges, écoles, centrale thermique Illberg)
- » Desserte par une ligne de bus et proximité du réseau structurant (tram à 5 minutes)
- » Aménagements cyclables rue Albert Camus et liaisons vers les collines et vers le campus universitaire

Les points faibles

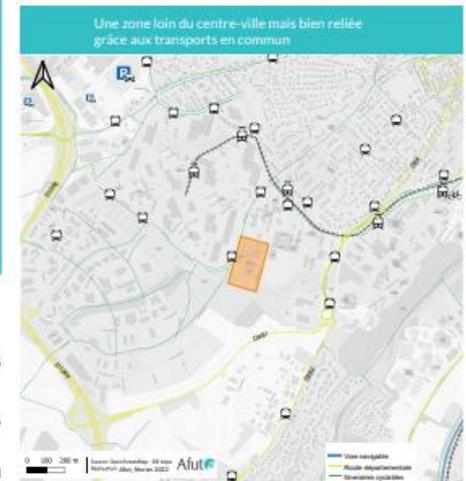
- » Site éloigné du centre de Mulhouse
- » L'usage actuel des bâtiments est peu compatible avec une autre affectation
- » Manque d'intérêt pour le site actuellement

Les usages possibles

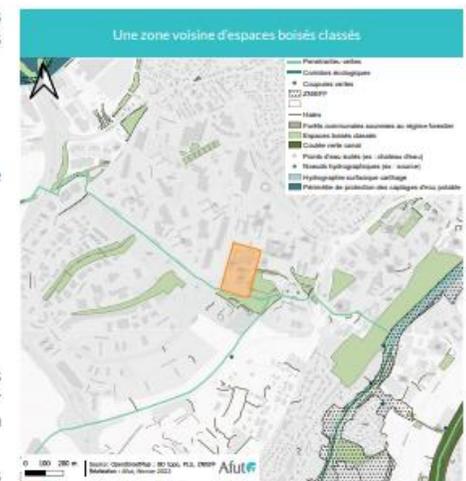
- » Continuité de la trame verte, insertion urbaine
- » Site d'équipements publics
- » Opération mixte avec des logements, des commerces et/ou des activités de services autour du handicap (proximité du Centre de réadaptation du Mulhouse)
- » Activités économiques (tertiaire, industrie sur les ateliers,...) + commerces

Le campus Collines de l'Institut Universitaire et Technologique de Haute-Alsace est situé au sud-ouest de la ville de Mulhouse. Il se trouve entre le quartier des Coteaux, composés de tours et de barres d'immeuble d'habitation, et le campus universitaire de l'illberg. Une étude de faisabilité de reconversion a été conduite en 2017 car les bâtiments de cet IUT ne devaient plus être exploités à l'horizon 2020.

Sur le site, on trouve des salles de classes, des ateliers avec des appareils de recherche dans le domaine de la physique-chimie et un restaurant universitaire.



Une zone loin du centre-ville mais bien reliée grâce aux transports en commun



Une zone voisine d'espaces boisés classés

UN TRAVAIL EXPLORATOIRE

EXEMPLES



IUT Campus Collines



Auchan Mulhouse



Carreau Rodolphe

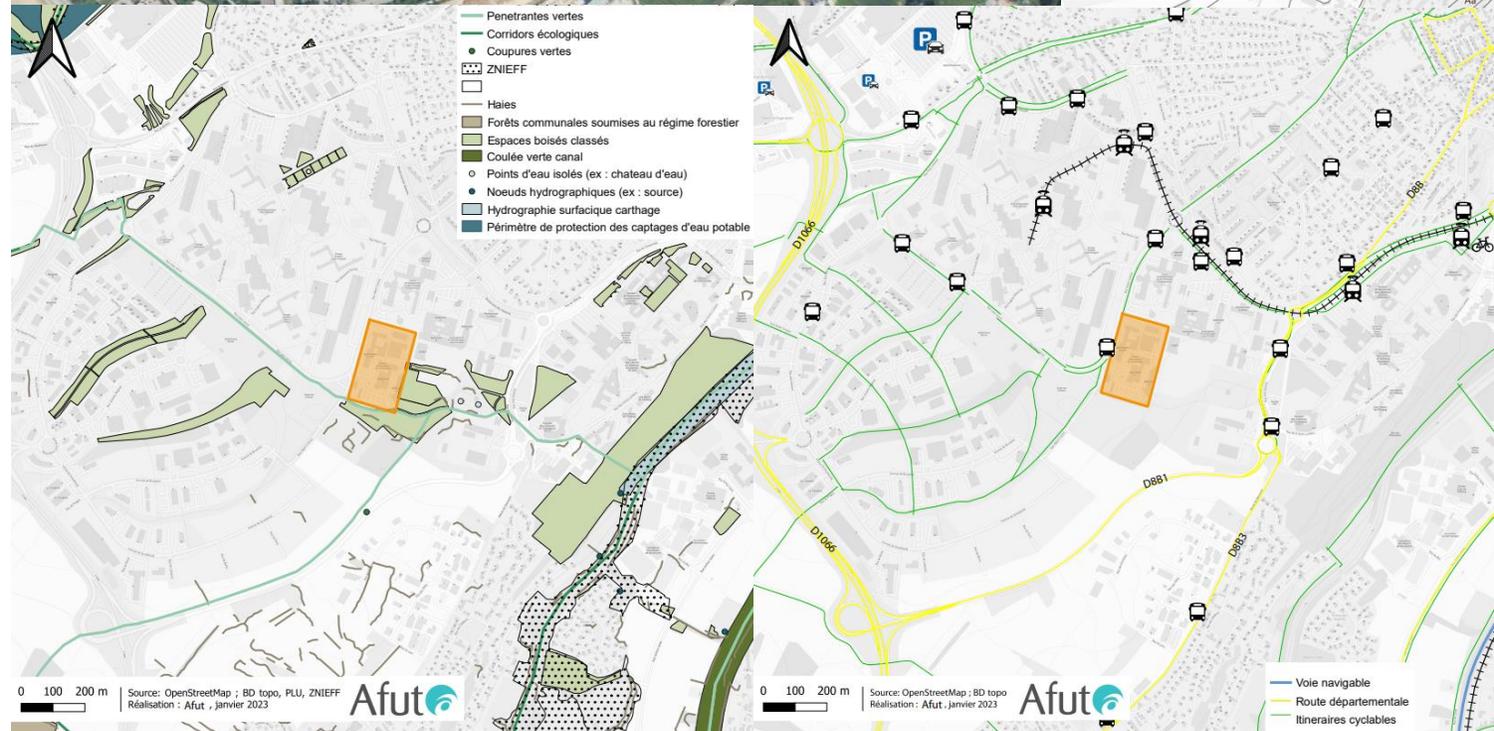


UN TRAVAIL EXPLORATOIRE

EXEMPLES



IUT Campus Collines

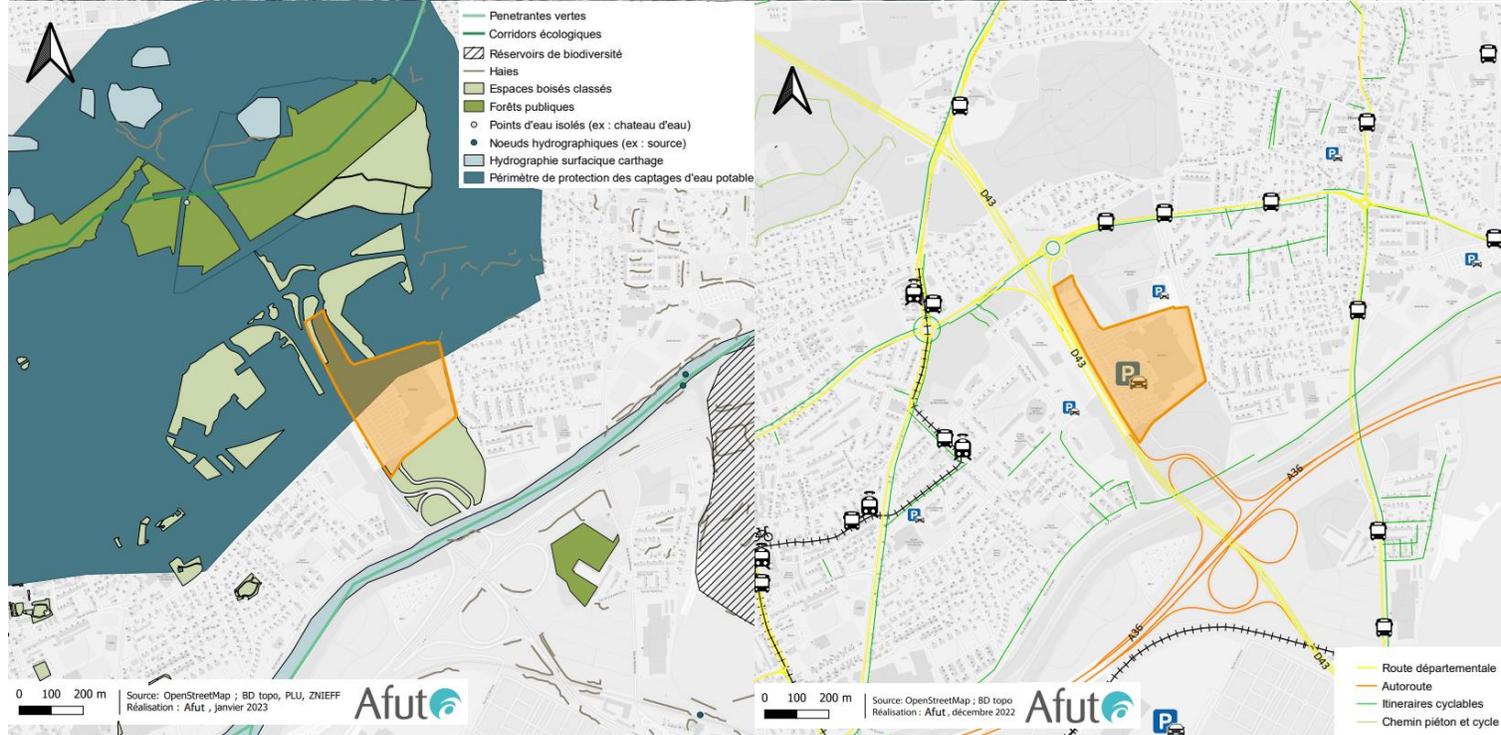


UN TRAVAIL EXPLORATOIRE

EXEMPLES



Auchan Mulhouse

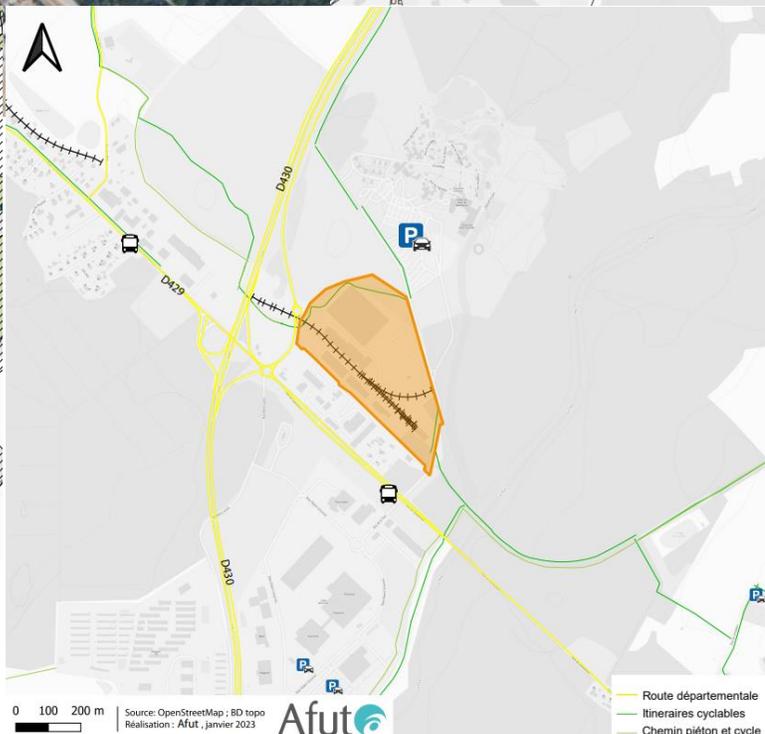


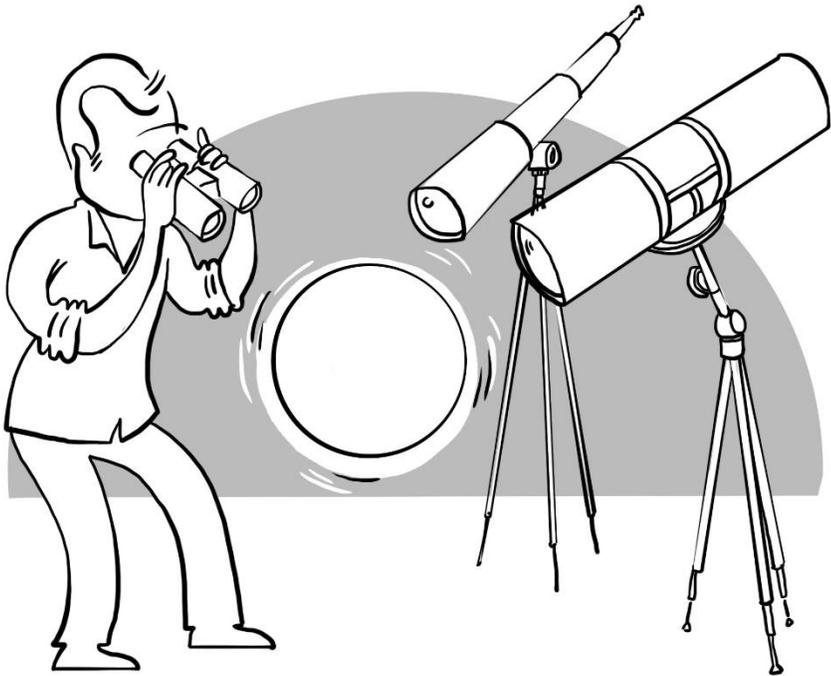
UN TRAVAIL EXPLORATOIRE

EXEMPLES



Carreau Rodolphe





- **Considérer l'observatoire comme outil d'aide à la réflexion et/ou décision, « indispensables » pour maîtriser la consommation foncière**
- **Façonner l'observatoire selon les besoins et les moyens du territoire**
- **S'appuyer sur les dynamiques d'observation existantes**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Source Freepik