



## **Le potentiel de développement au sein des espaces bâtis**

Étude de cas sur les communes de  
Hégenheim, Manspach, Osenbach et Sundhoffen



## Tester la méthode de recensement et d'évaluation du potentiel en densification

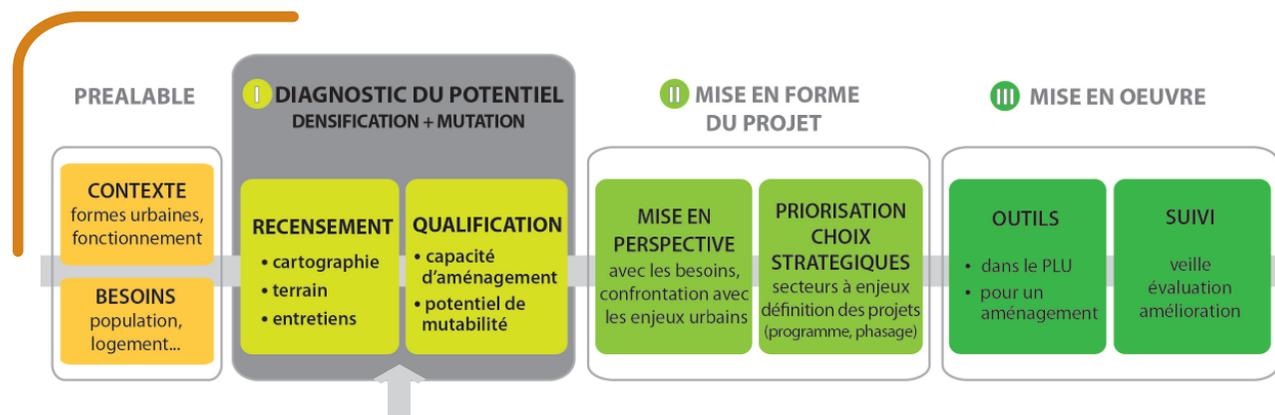
Un guide pratique est paru en 2015. Son objectif est d'aider les communes à mieux recenser et mobiliser le potentiel foncier présent au sein de leurs espaces bâtis (cf. encart en bas de page).

Afin d'élaborer ce premier document, la méthode avait été expérimentée sur la commune de Zillisheim (agglomération mulhousienne).

L'annexe ici-présente a pour but de compléter ce support pédagogique en illustrant par la mise en pratique de la méthode dans 4 communes volontaires du Haut-Rhin.

Il s'agit par la même occasion de soutenir et d'accompagner quelques communes en cours de réflexion sur ce sujet. Les exemples qui suivent ont pour but de contribuer à enrichir les animations et les débats qu'il convient de conduire pour une meilleure appropriation des questions d'optimisation foncière.

Ces mises en pratique soulignent encore l'opportunité que représente la connaissance et l'évaluation de ces « gisements fonciers internes ». L'enjeu est de mieux anticiper, conduire et optimiser le développement des communes et favoriser ainsi l'économie des ressources foncières.



Le guide pratique présente les principes d'élaboration du diagnostic. Celui-ci constitue l'étape initiale d'une démarche plus globale de projet communal.

La présente annexe expose les principaux résultats de la méthode de diagnostic appliquée aux communes-tests.

Seul le diagnostic (étape I) a été réalisé. Les étapes II et III de la méthode sont en cours de réflexion par les communes, dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

## SOMMAIRE

page

### 4 COMMUNES, TOUR d'HORIZON

4

### DETAILS DE LA METHODE

6

### A RETENIR

9

### LES TESTS COMMUNAUX

#### - Hégenheim

11

#### - Manspach

17

#### - Osenbach

23

#### - Sundhoffen

29

## Le guide pratique est disponible :

«Le potentiel de développement au sein des espaces bâtis de votre commune» (22p. - AURM - juin 2015) peut être téléchargé sur les sites internet suivants :

PREFACE - La plateforme alsacienne d'échange et de sensibilisation en faveur d'une gestion plus économe des espaces : <http://www.preface-alsace.fr/>

AURM - Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne : <http://aurm.org>

## 4 COMMUNES TOUR D'HORIZON

**Choix des communes:** les communes pressenties se devaient d'être de **petite ou moyenne taille**. Le choix a également été porté sur des territoires en cours de réflexion quant à leur **document d'urbanisme local**. Ces bourgs et ces villages représentent un **panachage de différents contextes** géographiques (plaine, piémont, montagne, périurbain, rural...). Sollicitées, elles ont accepté de se prêter à l'exercice. Les équipes municipales ont été rencontrées afin de **recueillir leur expertise** sur les premiers résultats du diagnostic.

### Hégenheim

Situé à proximité Saint Louis, cette ville comporte 3200 habitants. Il connaît une forte pression foncière, car il est en contact direct avec l'agglomération bâloise. Les nombreuses «dents creuses» sont très sollicitées.

### Manspach

Ce village, où l'activité agricole est encore bien présente, est lové dans les collines sundgauviennes. Il est situé à proximité de Dannemarie et compte environ 550 habitants.

### Osenbach

Il s'agit d'une commune de la Vallée Noble, près de Soultzmatt. Elle compte 885 habitants environ. Elle présente un caractère montagnard affirmé, et reste cependant facilement accessible de la plaine.

### Sundhoffen

Commune assez densément organisée de la plaine agricole d'Alsace, Sundhoffen fait partie de l'agglomération de Colmar (CAC). Elle compte environ 2000 habitants.



## 4 COMMUNES TOUR D'HORIZON



Les communes sollicitées ont fait preuve d'intérêt pour la démarche ainsi que pour les résultats. Elles ont partagé leur connaissance du territoire de manière très ouverte et volontaire.



Différentes caractéristiques ont pu être soulignées lors des entretiens en commune :

**Hégenheim**, se distingue par les effets d'une très forte pression foncière. Il y a plusieurs exemples de maisons du centre remplacées par des petits collectifs. Les élus reconnaissent la validité de la plupart des espaces repérés comme potentiels (certains sont déjà vendus...). Le taux de rétention foncière, y compris en densification, est manifestement bas. Il y a de nombreux projets en extension, (lotissements), avec notamment un quartier en développement sur les hauteurs, coupé du reste du village. Le rythme soutenu de construction et d'accueil de population implique une réponse en termes d'équipements.

**Manspach** mène une approche durable de l'aménagement du village depuis de nombreuses années. Sont notamment prises en compte les interdépendances entre développement économique (agriculture), gestion de l'eau et aménagement du territoire. La commune connaît une forte demande d'installation résidentielle. L'équipe municipale est attentive au maintien de l'équilibre social, à l'entente et à l'intégration des nouveaux habitants. La commune mise sur un projet d'écoquartier placé stratégiquement.

**A Osenbach**, les éléments marquants étaient la présence de grandes parcelles et le caractère résidentiel affirmé. Une grande partie des terrains libres repérés sont des fonds de parcelles. Ils sont considérés par nos interlocuteurs comme ayant un très faible potentiel, les habitants du village ne souhaitant généralement pas construire dans leur jardin. La perception des élus est que la pression foncière ne va pas évoluer de manière à remettre en question cet équilibre actuel. Le seuil de 300m<sup>2</sup> pour considérer un terrain libre leur semble trop petit pour leur type de village. On constate de nombreuses possibilités de développement en drapeau. C'est un phénomène qu'il faudra peut-être intégrer à la réflexion du nouveau PLU. Leur sentiment est d'avoir peu de prise sur les terrains privés.

**A Sundhoffen**, la forme villageoise est traditionnellement compacte. La commune a deux facettes: l'ancien village et le nouveau, de l'autre côté de l'III. La commune a mis en place, de longue date, une stratégie d'acquisition foncière (petits espaces bien situés), qui peut porter ses fruits aujourd'hui.

Dans le cadre du nouveau PLU, la règle des 6 ares minimum pour une parcelle de construction disparaît. Les élus sont conscients que cela peut faire évoluer les choses en termes de mobilisation du potentiel de densification. On note la présence d'une rétention importante, qui est le fait des quelques grands propriétaires. Ainsi, même s'il y a beaucoup de demandes d'installation (proximité de Colmar), le développement est resté jusqu'à présent relativement mesuré.

**Au-delà des entretiens**, il y a eu des échanges et des sollicitations complémentaires en lien avec ce travail:

- Présentation des résultats, à la demande du Maire, lors d'une séance de travail de la commission PLU à Hégenheim (décembre 2015).
- Témoignage d'une élue de Sundhoffen lors de la présentation du guide au conseil syndical du SCOT de Colmar (mars 2016)
- Envoi des documents cartographiques aux bureaux d'étude en charge des procédures de Sundhoffen, Osenbach et Hégenheim. (Manspach n'est pas en cours de procédure).

**Nota Bene :** *Les résultats présentés dans ce document n'engagent pas les communes. L'évaluation du potentiel des terrains a été faite par l'aum à un certain moment de la réflexion communale. Par la suite, et dans le cadre de l'avancement des études d'urbanisme, la connaissance de terrain ou le projet communal ont pu évoluer. L'évaluation de certains terrains, telle qu'affichée dans les pages suivantes, n'est pas nécessairement celle qui sera retenue par la commune.*



Les résultats du travail effectué sont présentés, pour chaque commune, par une série de cartes illustrant les étapes du diagnostic. Le chapitre est structuré de manière similaire pour chaque commune.

Pour rappel, les principes de travail ont été exposés dans le guide pratique, auquel on pourra se reporter. Les précisions méthodologiques détaillées ci-après permettent de voir **comment ces principes ont été ici déclinés concrètement** dans les études des cas: choix des seuils de surface, choix de suivre le tracé du parcellaire, appréciation des critères d'évaluation, ...

Il s'agit bien d'une des applications possibles et non pas de l'unique manière de traduire les principes du guide.

Lors de vos propres travaux, les choix sont susceptibles d'être modulés en fonction de différents partis-pris méthodologiques, de la nécessité de faciliter le traitement, ou de spécificités liées à la commune.

### PAGE 1

#### Portrait succinct de la commune

Une **carte de situation** fait apparaître comment l'espace urbanisé du village s'inscrit dans le contexte et le relief du ban communal.

Quelques **photos** permettent de prendre connaissance de certains aspects de l'ambiance urbaine et paysagère. Un **court descriptif** complète la présentation.

### PAGE 2

#### Tendances de l'urbanisation

##### Enveloppe urbaine (carte 1)

Référence permettant de déterminer ce qui peut être considéré comme de la densification, l'enveloppe urbaine a été tracée pour chaque commune selon la méthode présentée dans le guide.

Elle intègre l'ensemble des espaces bâtis contigus à destination principale d'habitat, en date du diagnostic (juillet 2015).

Les zones non bâties inférieures à 1 ha sont incluses et constituent les «dents creuses» pouvant accueillir potentiellement des constructions en densification. Au-delà de 1 ha, les espaces libres sont considérés comme ne faisant pas partie de l'enveloppe urbaine.

Le périmètre de l'enveloppe intègre un recul autour des bâtiments. Ce périmètre ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale mais tente de s'en rapprocher. De même, il s'attache à suivre le tracé des zones urbaines du document d'urbanisme en vigueur, lorsque celui-ci correspond bien à des espaces effectivement urbanisés.

Pour résumer, en plus des éléments indiqués p.6 du guide:

#### Dans l'enveloppe

##### Sont inclus :

- Les zones constructibles urbanisées,
- Les espaces libres de **moins de 1ha**, entièrement enclavés dans l'urbanisation, ou urbanisés sur au moins deux côtés \*
- Les fonds de parcelles inclus dans le zonage POS/PLU,
- Les équipements publics localisés en zone à vocation principale d'habitat.

##### Sont exclus:

- Les zones naturelles, agricoles, économiques ou artisanales,
- Les zones AU/NA non urbanisées,
- Les espaces libres de **plus de 1ha**, entourés d'espaces urbanisés sur deux ou trois côtés, ou même entièrement enclavés

\* En cas d'urbanisation linéaire le long d'une voie, nous avons considéré qu'il y a coupure d'urbanisation au delà le 300m de long sans constructions.

#### Document d'urbanisme (carte 2)

La deuxième carte de la page présente le zonage du **document d'urbanisme en vigueur** (POS et PLU). Celui-ci est indiqué **pour information** : il est **susceptible d'évoluer** notablement dans le cadre de la révision du POS en PLU. La carte permet cependant d'**examiner les éventuels décalages entre le zonage actuel et la réalité de l'enveloppe urbaine** ainsi que de mesurer les espaces restant prévus en extension (surfaces hachurés).



### PAGE 3

#### Opportunités et contraintes par rapport à la densification

Les deux cartes thématiques illustrant cette planche permettent de superposer à l'enveloppe urbaine, les **protections ou servitudes susceptibles d'avoir un impact sur le potentiel de renouvellement ou de mutation des espaces**. La présence de tels éléments n'interdit pas forcément la construction, mais peut nécessiter de prendre de mesures particulières pour **concilier** protection de l'environnement, prise en compte des risques et projet d'aménagement.

Les zonages pris en compte sont ceux concernant des **aspects environnementaux** (Natura 2000, SRCE, ZNIEFF, Forêt de l'ONF, zones humides, protection de captage), **des contraintes liées aux activités agricoles** (règles de réciprocité), **aux risques technologiques** (ICPE, BASOL, BASIAS, PPRT), **aux nuisances liées au bruit** (PEB) **ou aux risques d'inondation** (PPRI).

Acronymes : voir lexique page 8.

### PAGE 4

#### Capacité et potentiel des terrains

Les cartes successives représentent le résultat d'un travail en plusieurs étapes.

##### Traitement cartographique

Une première **analyse par photo interprétation** a été réalisée en superposant une photo aérienne récente au découpage parcellaire. Pour faciliter la visualisation pendant le travail, **un espace tampon de 10 m** a été créé autour des bâtiments.

On a retenu les espaces qui apparaissent comme libres, qu'il s'agisse de **parcelles entières ou de portions de parcelles**. A cette fin, il convient de choisir une taille minimale à partir de laquelle on peut considérer que le terrain est susceptible d'accueillir une construction nouvelle. Pour nos communes-tests, afin d'avoir une approche initiale fine, nous avons retenu une taille minimale relativement faible de **300 m<sup>2</sup>**. Nous avons écarté les espaces qui présentaient une largeur inférieure à **8m**.

##### Repérage de terrain

Chaque espace libre a été numéroté, puis a fait l'objet d'une **vérification sur le terrain**. Cela permet de **mettre à jour** les informations : des constructions ont pu être réalisées depuis la dernière prise de vue aérienne. C'est également l'occasion de réunir des **informations complémentaires** : usage et appropriation visibles des terrains libres, difficultés éventuelles de desserte, mais aussi qualité urbaine et paysagère des espaces.

##### Capacité d'aménagement (carte 1)

Une fois ces éléments réunis, il s'agit de mesurer le coefficient d'aménagement, c'est à dire évaluer **dans quelle mesure le terrain peut et/ou doit être aménagé**.

Dans nos cas d'étude nous avons pris en compte différents critères et attribué des notes :

- **la configuration du terrain** (forme, surface, topographie, enclavement, exposition) bonne : 2 pts / moyenne 1 pt / contrainte : 0 pt
- **l'accessibilité** (desserte voirie et réseaux, sécurité), bonne : 2 pts / moyenne 1 pt / contrainte : 0 pt

- **la centralité** (proximité des services, espaces de convivialité et desserte transports en commun) 5 min. à pied du centre ou 3 min. d'un arrêt de TC structurant : 2 pts / 10 min. à pied : 1 pt / non : 0 pt
- **les enjeux sensibles**, (qualité architecturale, urbaine et paysagère) oui : 1 pt / non : 0 pt
- **les enjeux environnementaux/risques** (cf. plus haut) oui : 0 pt / non : 1 pt

Chaque terrain a reçu une note sur 8. Un coefficient inférieur à 3 est considéré comme faible, entre 3 et 6 il est moyen, et supérieur à 6, il est considéré comme fort.

##### Potentiel de mutation (carte 2)

Ce point permet d'évaluer **dans quelle mesure le terrain peut être mobilisé pour la construction**. Il est évalué selon 5 critères, lorsque ceux-ci sont disponibles :

- **la complexité parcellaire** (il est généralement plus difficile de mobiliser un terrain qui nécessite une démarche de regroupement, de division ou d'échanges fonciers)
- **le type de propriété** (publique, privée, indivision...)
- **la connaissance des intentions** des propriétaires et du contexte familial (rétention foncière), l'intérêt d'éventuels porteurs de projets,... Ces dernières informations, plus subjectives, ont été recueillies, dans notre cas, auprès des élus et des services.

Au final, la carte met en lumière les terrains qui seraient **mobilisables à court, moyen et long terme**.

**NB:** Sur ces cartes, nous avons indiqué en grisé les parcelles où une construction, non figurée sur le plan cadastral, a été repérée lors des visites de terrain.



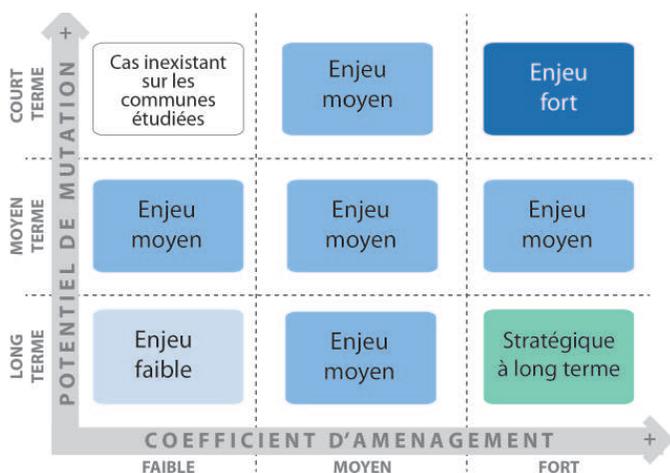
## PAGE 5

### Synthèse : enjeu stratégique

Coefficient d'aménagement et potentiel de mutation sont croisés pour aboutir à une synthèse permettant d'apprécier le caractère stratégique des terrains.

Le croisement fait ressortir 4 classes:

- peu stratégique (enjeux faibles),
- moyennement stratégique\*,
- stratégiques à enjeux forts : terrains dont il est **probable et souhaitable** qu'ils changent d'affectation relativement rapidement (en deçà de l'échéance du PLU),
- stratégiques à long terme (vraisemblablement au-delà de la période prévue pour le PLU).



\*NB: la classe «moyenne» regroupe le plus grand nombre de terrains. Au regard de l'élaboration du projet communal, il peut être utile de procéder à une analyse plus approfondie. Il s'agit de recueillir des informations complémentaires, auprès des propriétaires par exemple. Ces terrains sont également ceux qui peuvent «basculer» et se libérer pour la construction, grâce à un accompagnement spécifique liée à une politique foncière proactive.

## LEXIQUE des acronymes

AEP - Réseau d'Alimentation en Eau Potable

ALUR - Loi «Accès au Logement et un Urbanisme Rénové»

AURM - Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

BASIAS - Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

BASOL - Base de données sur les Sites et Sols pollués

CIGAL - Coopération pour l'Information Géographique en Alsace

DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EPCI - Établissement Public de Coopération Intercommunale

ICPE - Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

INSEE - Institut National de la Statistique et des Études Economiques

OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PLU)

PCT - Plan Climat Territorial

PDU - Plan de Déplacements Urbains

PEB - Plan d'Exposition au Bruit

PLH - Plan Local de l'Habitat

PLU - Plan Local d'Urbanisme

PLUI - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PNR - Parc Naturel Régional

POS - Plan d'Occupation des Sols

PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PPRT - Plan de Prévention des Risques Technologiques

PREFACE - Plateforme Régionale du Foncier en Alsace et de la Consommation des Espaces

RD - Route Départementale

RP - Recensement de la Population

SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale

SIG - Système d'Information Géographique

SRCAE - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

SRCE - Schéma Régional de Cohérence Écologique

SRU - Loi «Solidarité Renouvellement Urbain»

TC - Transport en Commun

TVB - Trame Verte et Bleue

ZNIEFF - Zones naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Zones U - Zones urbaines des POS et PLU

Zones NA ou AU - Zones à urbaniser (zones d'extension) des POS (NA) ou des PLU(AU).

ZA - Zone d'Activités

## SOURCES des cartes

Réalisation des cartes : AURM

IGN BD TOPO PAYS 2011, CIGAL BD OCS 2008

CIGAL BD Ortho 2012, IGN BD alti 2012

SIGRS Corine Land Cover 2006, INSEE RP 2010,

BD POS PLU 2013, DREAL, BRGM, DDT,

CIGAL Orthophoto 2012

## A retenir...

- Le **temps relativement long, nécessaire à la réalisation d'un diagnostic précis** (repérage de terrain, notamment, puis recueil des informations des «sachants»),
- L'utilité d'un tel diagnostic car les **résultats sont parfois surprenants** (importance du gisement foncier interne mobilisable). Ils peuvent par exemple souligner des possibilités d'évolutions non souhaitées (multiplication trop importante des constructions en second rang au regard des réseaux en place) , que le PLU pourra encadrer.
- **La diversité des situations communales.** D'où l'importance d'avoir **une méthode bien cadrée, afin d'assurer un traitement équitable** des différents territoires, mais dont les **principes permettent une souplesse d'adaptation aux spécificités communales.** Cette diversité s'exprime dans différents domaines: le niveau de pression foncière et de rétention foncière, l'acceptabilité sociale locale de la densification, le contexte urbain existant (formes urbaines préexistantes plus ou moins propices à accueillir de nouvelles constructions), une trame verte constitutive du patrimoine communal à prendre en compte...
- **La difficulté d'évaluer la rétention foncière** et, en l'absence de repères tangibles, la diversité des manières dont ces questions sont abordées et ressenties par les élus. **On observe différents types de rétention** foncière, avec des réponses différenciées à y apporter. Le contexte n'est pas le même s'il s'agit de l'habitant-propriétaire par exemple, qui ne souhaite pas de voisins dans son fond de jardin ou d'un grand propriétaire qui retient son bien par principe ou par opportunisme. Le déblocage de certains potentiels peut être brutal et difficile à «absorber» pour la commune qui ne l'aurait pas anticipé. **Lorsque l'enjeu est de taille, il convient de prévoir un accompagnement spécifique** (travail avec les propriétaires, recensement des ménages vieillissements, pédagogie ciblée,...),
- La nécessité d'étudier les possibilités d'extension au regard de la question de la densification. **Il s'agit de balayer l'ensemble des typologies de consommation foncière.** Le cas de Manspach montre qu'il peut être cohérent de faire le choix d'une extension mesurée et bien pensée.



## HEGENHEIM PRESENTATION DE LA COMMUNE

### L'espace bâti au sein du ban communal



### Descriptif de la commune

Hégenheim est situé à la frontière suisse, à 25 km au sud de Mulhouse. Le bourg s'est établi à la jonction entre la plaine du Rhin à l'Ouest, et les collines sundgauviennes à l'Est, au débouché de la vallée du Lertzbach.

La commune, de 3 337 habitants en 2013, fait partie des aires urbaines de Saint-Louis et Bâle. Elle est très attractive et se trouve au sein d'un pôle urbain de plus de 10 000 emplois.

Hégenheim a vu son rôle de commune résidentielle renforcé par la proximité suisse, car elle accueille de nombreux travailleurs frontaliers. La population a augmenté de 1,81% par an en moyenne entre 1999 et 2011.

Le centre-bourg comporte l'essentiel des commerces locaux. L'habitat est resserré et dense, et comporte un patrimoine architectural ancien, souvent intéressant.

Le château d'Hégenheim et son parc constituent une particularité dans l'espace bâti du centre de la commune.

(sources : analyse terrain, INSEE et rapport de présentation du POS-ADAUHR).

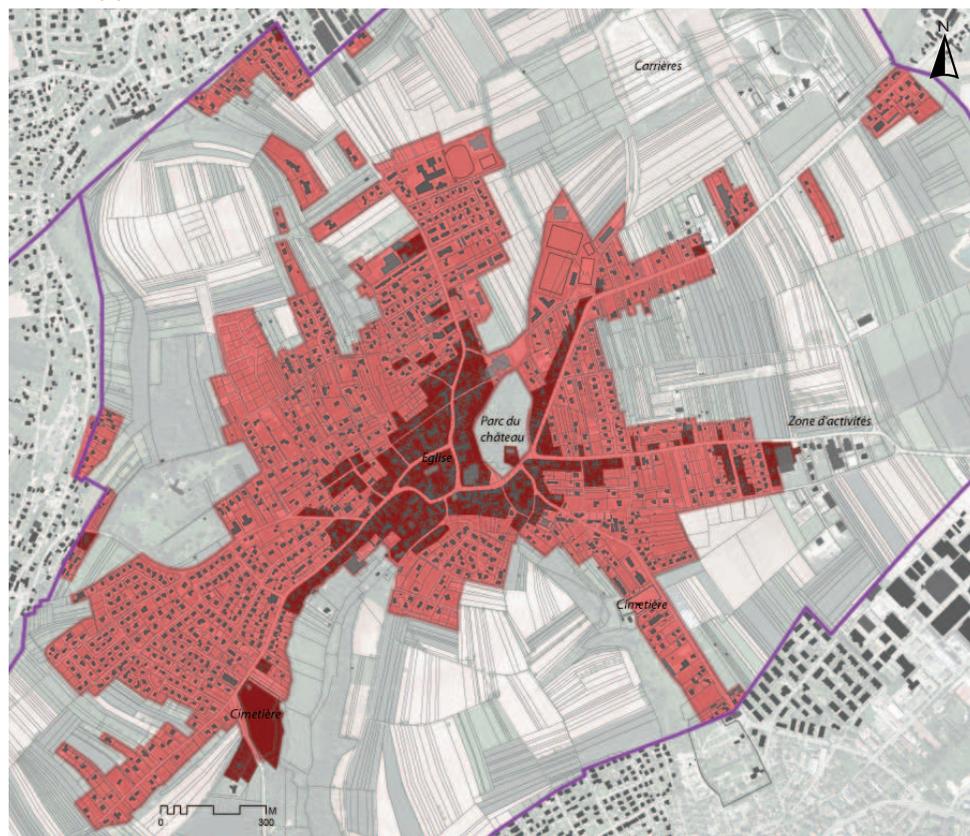
## HEGENHEIM TENDANCES DE L'URBANISATION

### Enveloppe urbaine

Le coeur villageois ancien est relativement compact. Les extensions réalisées depuis les années 50 l'ont été principalement par des opérations de lotissement de grande envergure. Il s'agit notamment des quartiers résidentiels situés à l'ouest et au nord, sur le coteau et sur le plateau. L'urbanisation s'est également étendue vers la frontière suisse le long de la rue d'Allschwill.

Quelques enveloppes urbaines «satellites» se situent au contact des communes voisines. Une enclave dans l'enveloppe urbaine principale est constituée par la parc du Château.

### Enveloppe urbaine en 1950 et en 2015



-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Tâche urbaine en 1950
-  Enveloppe urbaine



### Document d'urbanisme

Le zonage d'urbanisme est en cours de redéfinition dans le cadre de la révision du POS en PLU. Une part importante des zones d'extensions du POS en vigueur est encore libre. Quelques zones U, non construites, se trouvent en dehors de l'enveloppe urbaine. On notera la surface importante, restant dévolue aux espaces agricoles.

La commune sera bientôt soumise à la loi SRU (20% de logements sociaux)

### Zones à vocation principale d'habitat dans le POS



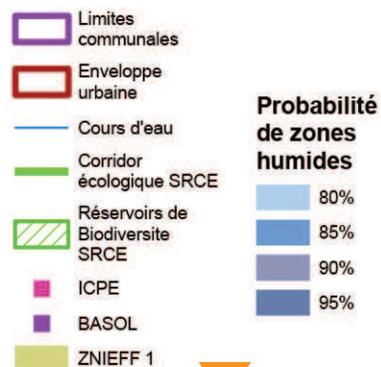
-  Limites communales
  -  Limites parcellaires
  -  Enveloppe urbaine
  -  Zone NA exclue de l'enveloppe urbaine
  -  Zone U exclue de l'enveloppe urbaine
- Zones à vocation principale d'habitat**
- Libellé**
-  NAa / NAb / NAc
  -  UA / UAa
  -  UB / UBa
  -  UC / UCa
  -  UD



# HEGENHEIM OPPORTUNITES ET CONTRAINTES A LA DENSIFICATION

## Environnement

L'enveloppe urbaine de la commune est peu concernée par des périmètres de protection environnementale. L'exception est le corridor écologique lié au cours d'eau du Lertzbach (Schéma Régional de Cohérence Écologique).

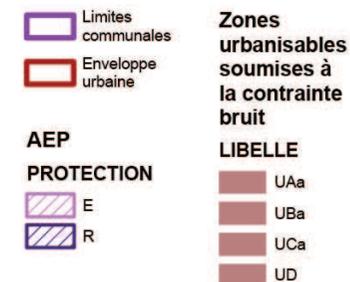


### Données sur l'environnement

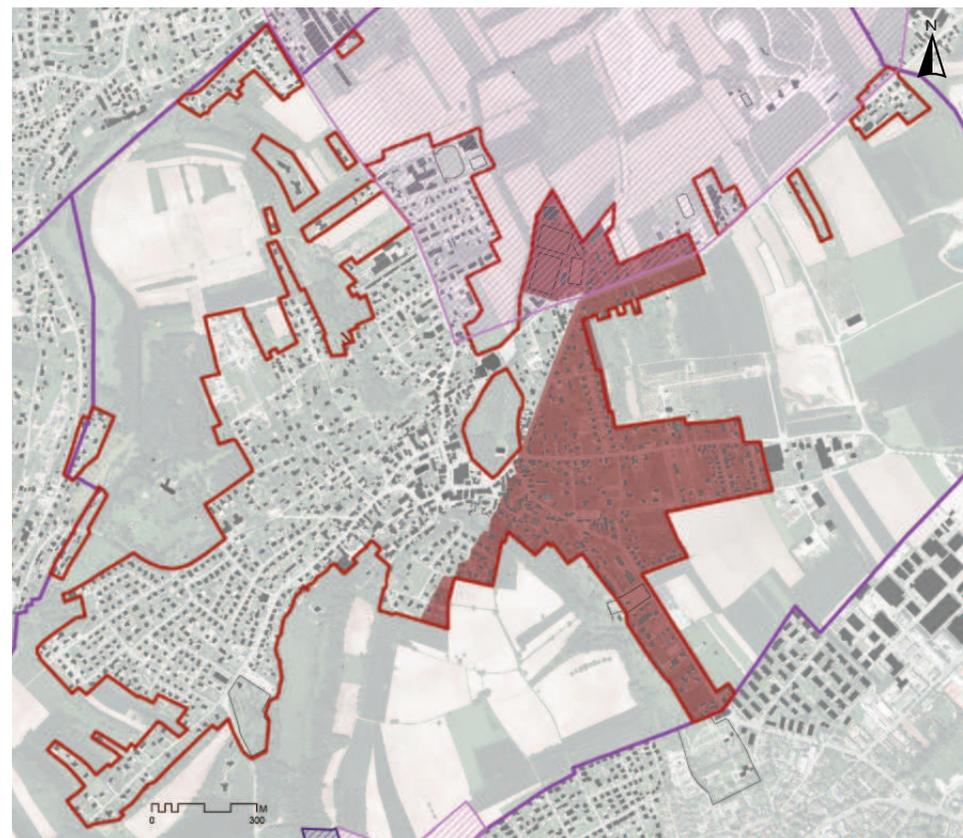


## Servitudes/Contraintes

Étant située à proximité de l'EuroAirport, la commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit. Dans ce cadre, un secteur à l'est de la commune, repris au POS, est soumis à des conditions d'urbanisation particulières. L'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants doit y être modérée (donc la densification n'est pas souhaitable). Hégenheim est également concerné par une zone de protection éloignée du captage en eau potable au nord de la commune, qui interdit certaines occupations du sol.



### Contraintes à l'urbanisation

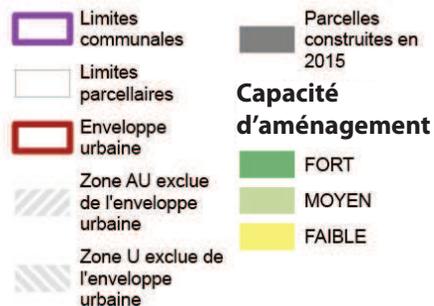


## HEGENHEIM CAPACITÉ ET POTENTIEL DES TERRAINS

### Capacité d'aménagement (cf. p. 7)

Plus de la moitié des terrains libres repérés sont des parcelles entières, ce qui facilite leur mobilisation éventuelle.

Il y a peu d'obstacles géographiques à la densification, à part dans le quartier situé immédiatement au nord-ouest du centre, dont la desserte automobile est étroite et contrainte.

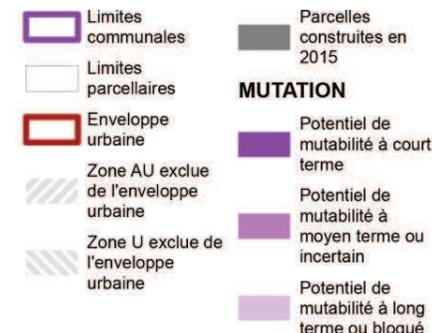


Capacité d'aménagement des terrains repérés

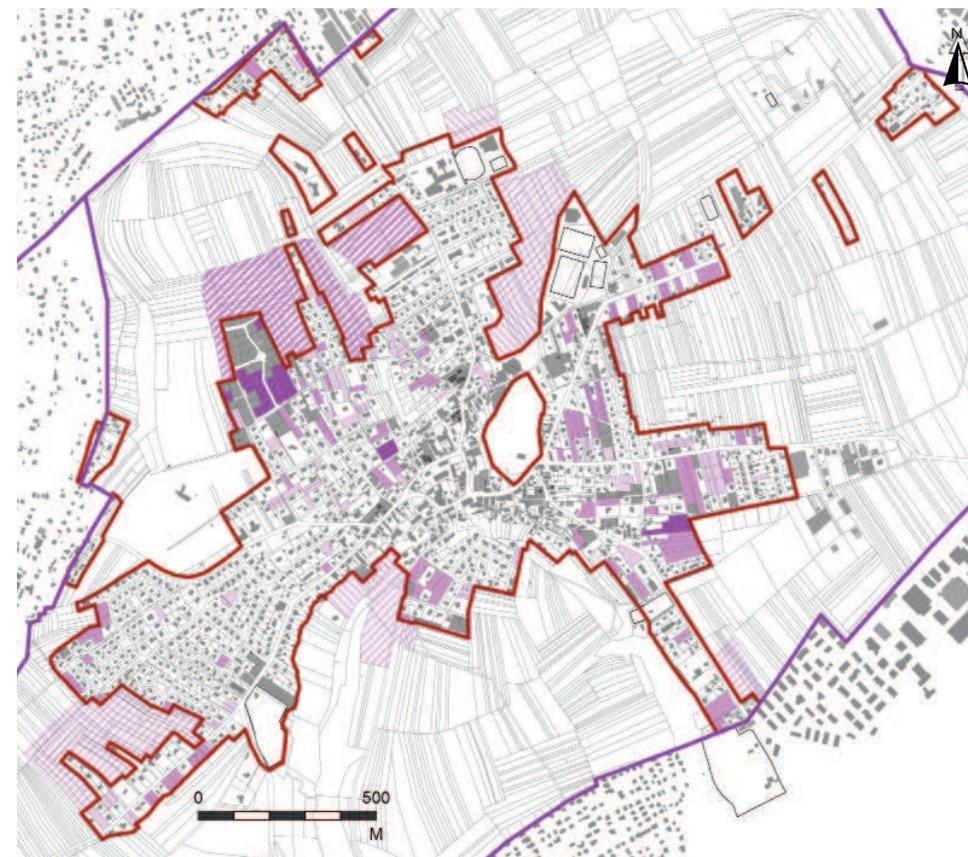


### Potentiel de mutation (cf. p. 7)

La pression foncière dans cette commune attractive fait que la rétention foncière est basse. Entre 3 ans, entre la date de la prise de vue aérienne (2012) et la date de la vérification sur le terrain (2015), nous avons constaté la construction de 8 immeubles et 36 maisons (individuelles ou groupées). Il s'agissait pour une faible part d'opération de renouvellement (démolition/reconstruction) et pour environ 2,5ha de construction en densification.



Potentiel de mutation des terrains repérés



## HEGENHEIM SYNTHÈSE : ENJEU STRATÉGIQUE

La plupart des terrains à potentiel fort (court terme) sont des parcelles de lotissement déjà viabilisées et restant à construire. Le potentiel fort recensé plus à l'est correspond à un projet d'immeuble en cours sur plusieurs parcelles accolées.

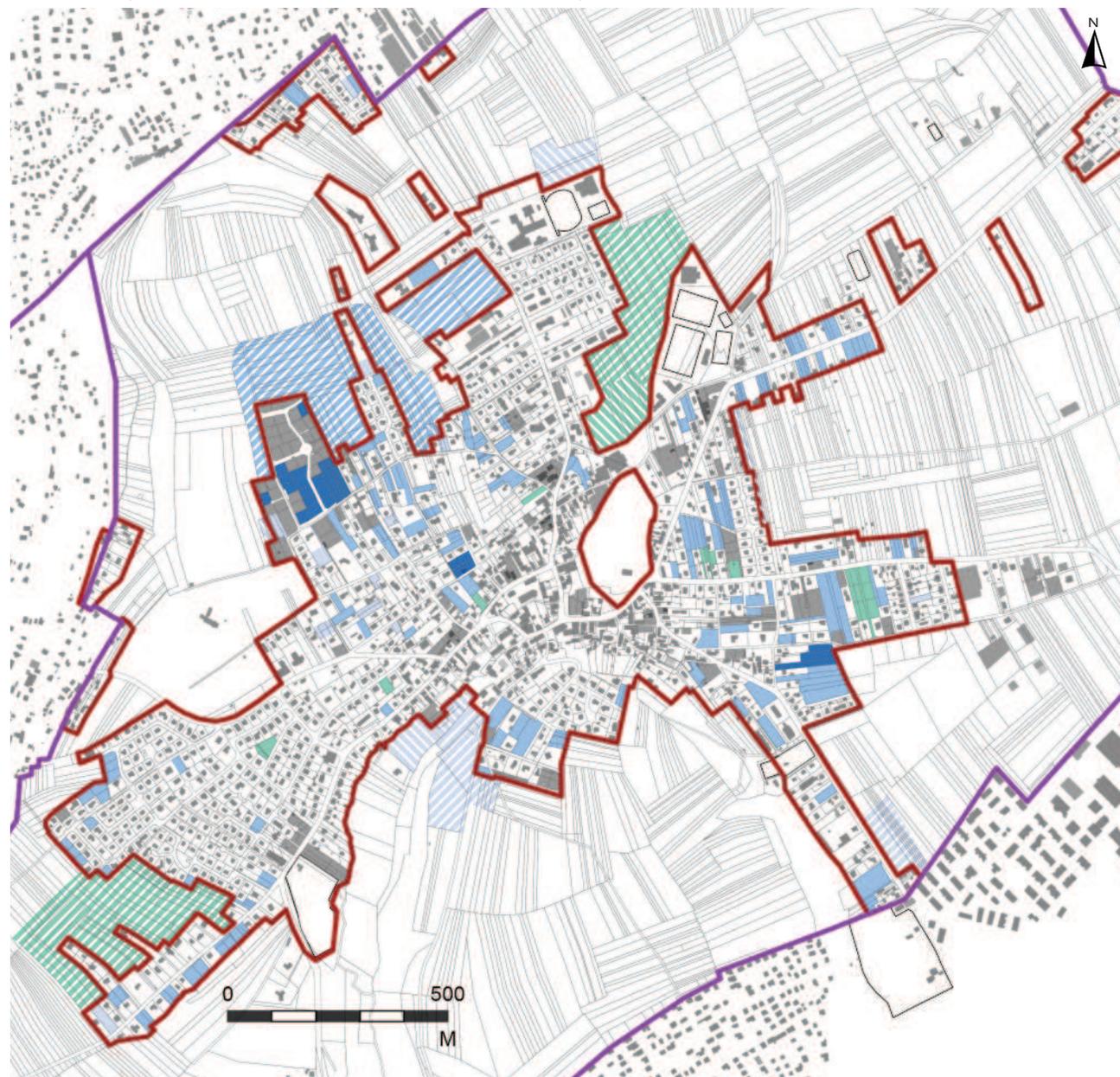
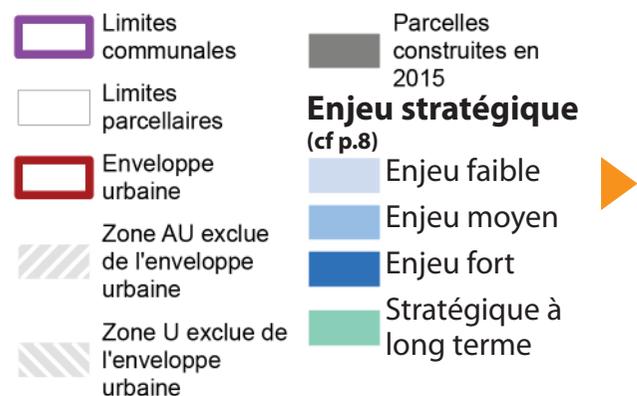
Il convient de rappeler que les terrains disponibles au sud-est de la commune, même si leur potentiel peut être intéressant, sont grevés par une servitude de constructibilité limitée du Plan d'Exposition au Bruit (cf p.11).

Les terrains classés comme «à potentiel moyen» sont pour une bonne part des terrains pour lesquels il n'y avait pas de connaissance sur les intentions des propriétaires. Il est fort probable qu'une bonne part d'entre eux accueillera des constructions.

Le potentiel brut de la commune en termes d'espace libres au sein de l'enveloppe urbaine, mobilisables à différents degrés, est d'environ 18 ha (pour 159 terrains). Sur ce total, seuls 2 ha présentent un potentiel à court terme. Les autres résultats nécessitent une analyse plus approfondie de la part de la commune. Il s'agit notamment d'évaluer quelle part de la surface importante que représentent les terrains à potentiel moyen (13 ha) pourront être mobilisés pendant la période régie par le futur PLU.

Cette réflexion est en cours et est susceptible de modifier les éléments ici présentés.

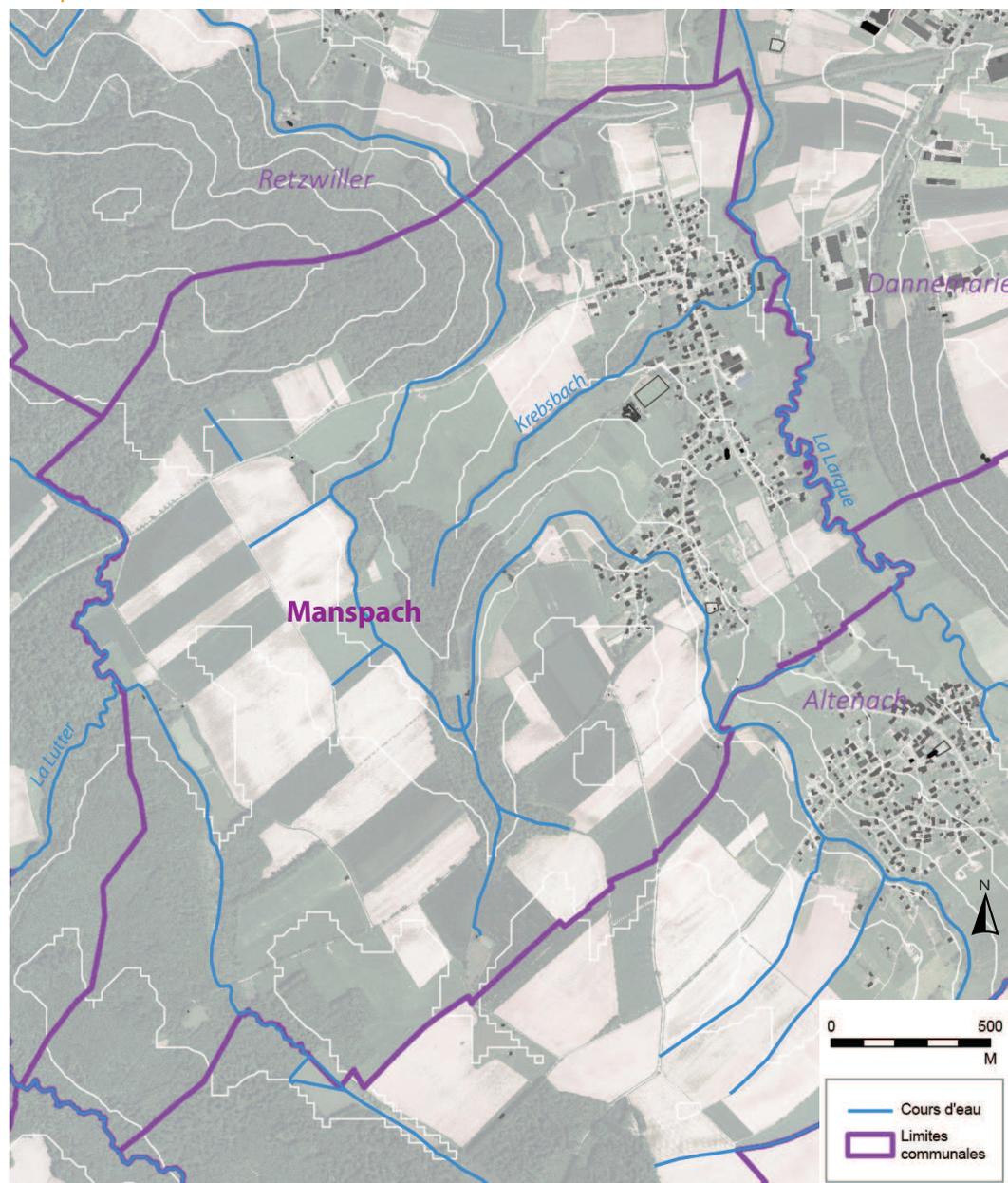
Carte de synthèse et d'évaluation des terrains repérés





## MANSPACH PRESENTATION DE LA COMMUNE

### L'espace bâti au sein du ban communal



Photo/Commune de Manspach



Photo/Commune de Manspach



Photo/Commune de Manspach



Photo/Commune de Manspach

### Descriptif de la commune

Manspach est un village de 560 habitants (2013) situé dans le Sundgau, à proximité directe de Dannemarie, le chef-lieu de canton. Sa situation, le rend relativement attractif pour des installations résidentielles.

La commune a conservé un caractère essentiellement rural. Les fermes-cour et les fermes-bloc sont encore nombreuses, caractérisées par l'architecture à colombage traditionnelle.

L'agriculture est encore fortement présente dans la commune, avec notamment deux exploitations au sein du village. Le paysage vallonné est lui aussi marqué par l'activité agricole.

Situé sur les collines sundgauviennes, le village bénéficie des vues dégagées sur les Vosges depuis les hauteurs du village.

La commune était à l'origine composée de deux hameaux : Saint-Léger au nord et Manspach au sud. Si le tissu urbain ne forme désormais qu'un seul bloc, le village souffre d'un manque de centralité.

Une première vague d'installations résidentielles a comblé la coupure entre les deux villages historiques. Les secteurs résidentiels plus contemporains n'ont pas la même qualité d'ambiance villageoise (traitement de la rue, de l'espace public un peu plus banalisé).

Manspach est une commune engagée dans le développement durable. De nombreuses initiatives volontaristes y sont menées.

## MANSPACH TENDANCES DE L'URBANISATION

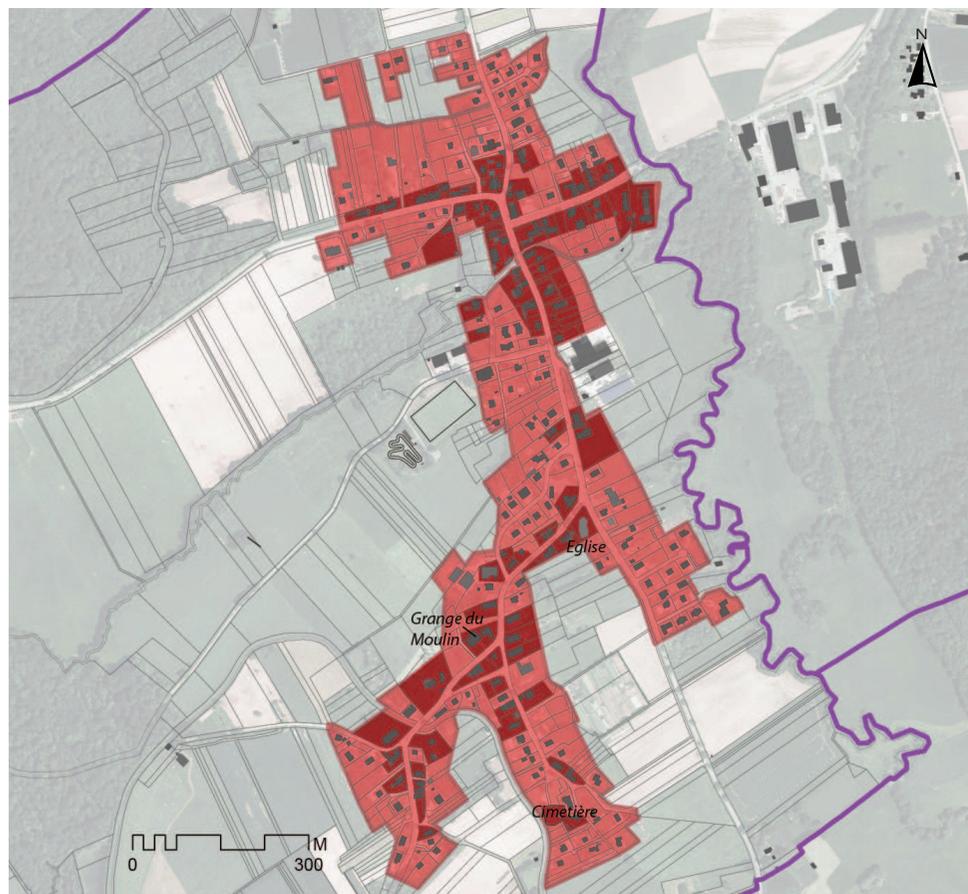
### Enveloppe urbaine

En 1950, le village était relativement dispersé. Au nord, le village de Manspach, et au sud, le village de Saint-Léger ont été rassemblés par l'urbanisation pour ne former qu'un seul village.

La nouvelle centralité du village s'oriente désormais autour de la Grange du Moulin, lieu du marché notamment.



### Enveloppe urbaine en 1950 et en 2015



**Document d'urbanisme** Le document en vigueur est un PLU. Une réflexion est prévue pour le mettre à jour des évolutions législatives.

La zone U au Nord comprend un espace vide de plus d'un hectare. Considéré comme une enclave, il a donc été exclu de l'enveloppe urbaine.

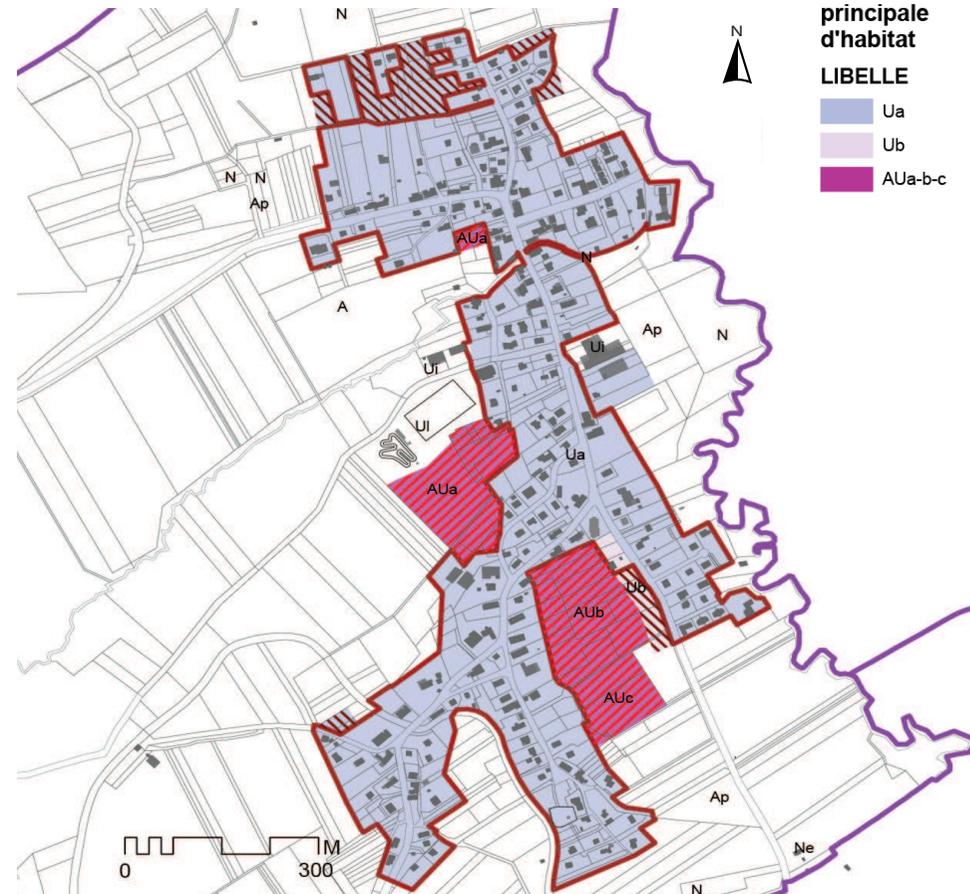
Un écoquartier est prévu dans la zone AUa. Ce projet est placé près du centre géographique du village et les terrains, propriétés communales, sont bien exposés. Même s'il s'agit d'une extension, ce projet est stratégique.

### Zones à vocation principale d'habitat dans le PLU



#### Zones à vocation principale d'habitat

##### LIBELLE



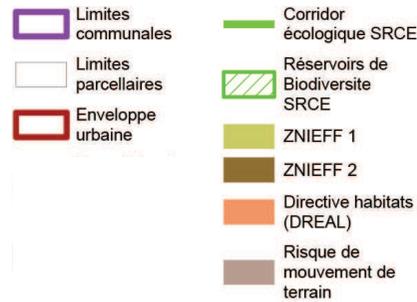
# MANSPACH OPPORTUNITES ET CONTRAINTES A LA DENSIFICATION



## Environnement

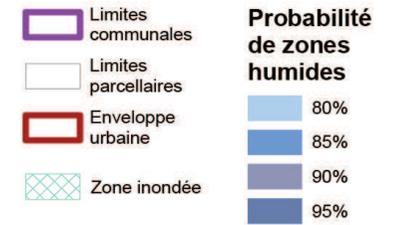
Manspach est bordé par deux ZNIEFF à l'est, le long de la Largue, qui constituent également un réservoir de biodiversité du SRCE. Un corridor écologique passe au sud de la zone urbanisée.

La délimitation des ZNIEFF touche ponctuellement des fonds de jardins inclus dans l'enveloppe urbaine.

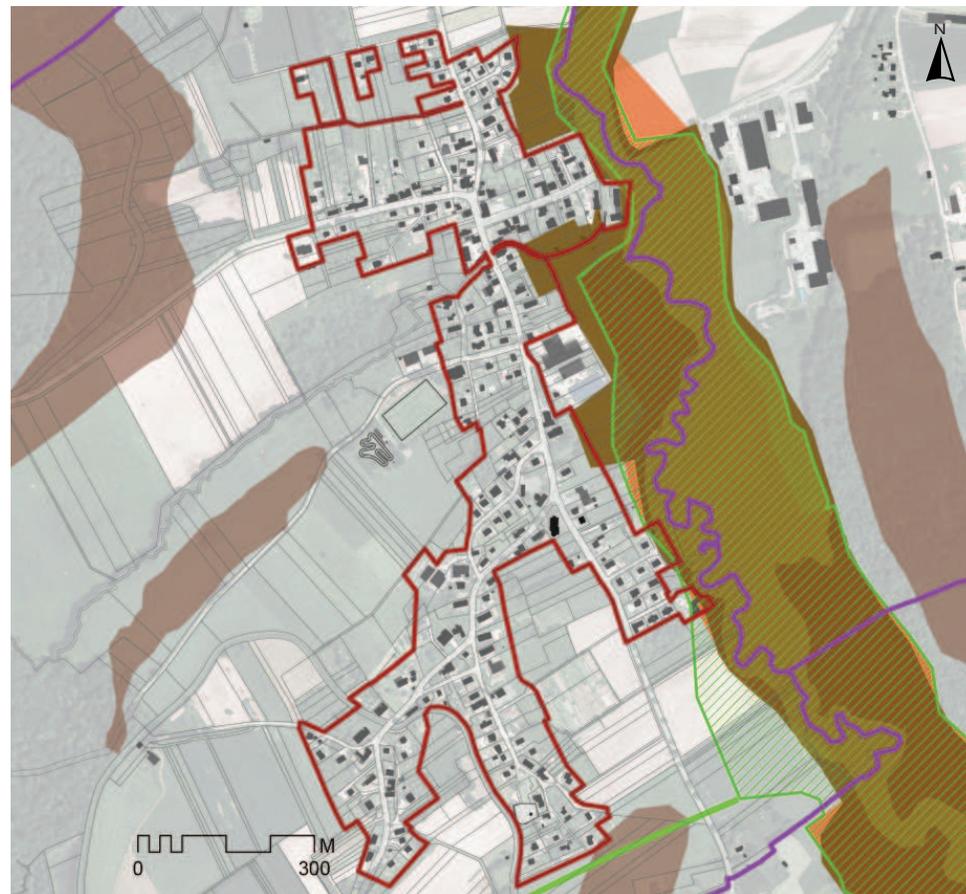


## Servitudes/Contraintes

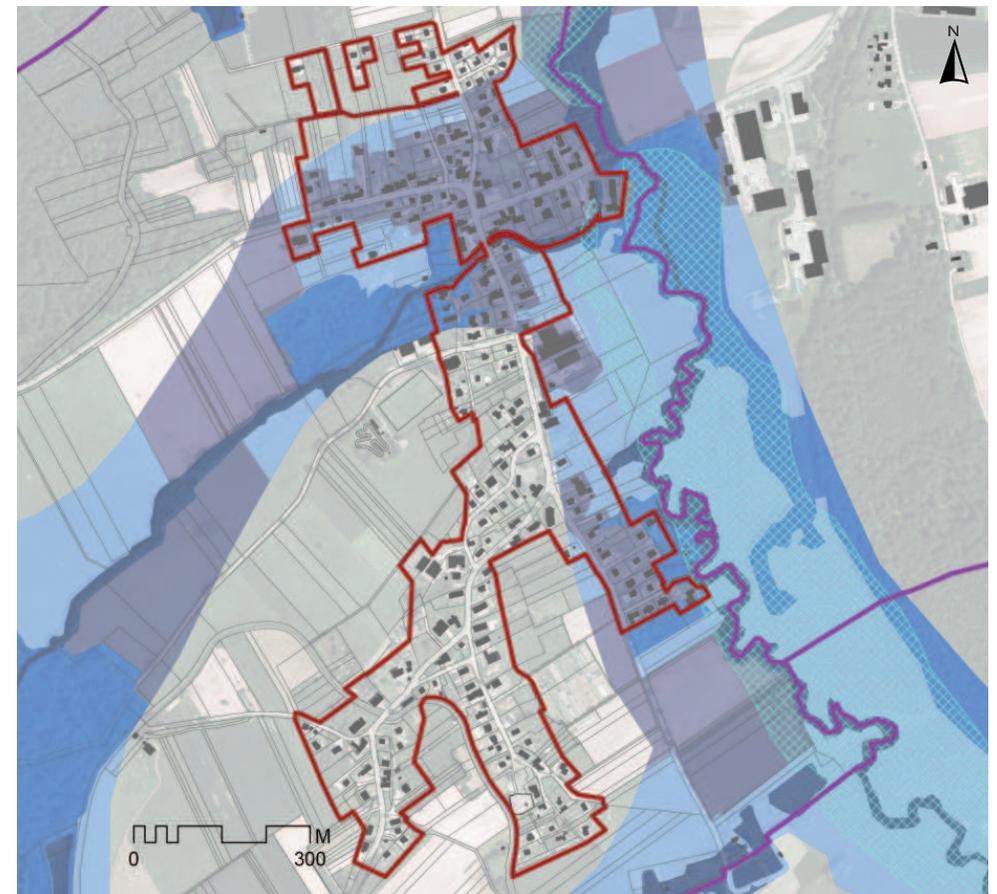
Le territoire urbanisé de la commune est largement concerné par des zones humides potentielles.



## Données sur l'environnement



## Contraintes à l'urbanisation



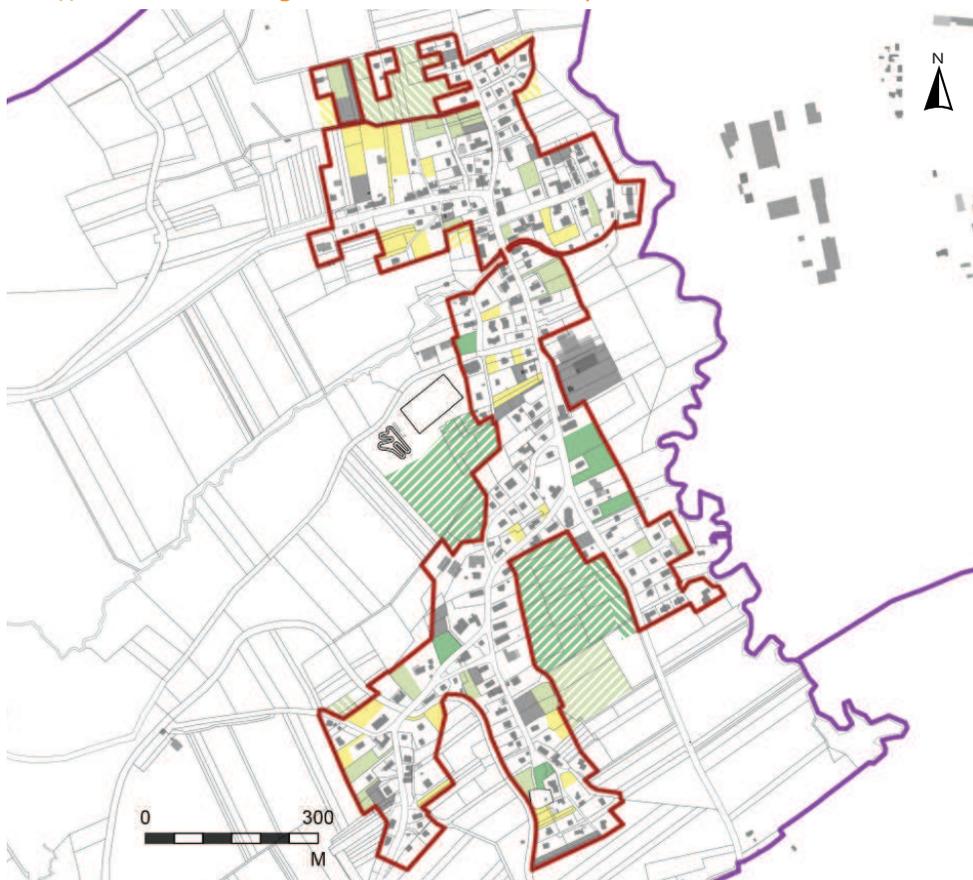
## MANSPACH CAPACITÉ ET POTENTIEL DES TERRAINS

### Capacité d'aménagement (cf. p. 7)

Plus de la moitié des terrains libres recensés sont concernés par une contrainte, notamment liée aux zones humides potentielles. Une confirmation/infirmation du statut humide de ces terrains serait utile.



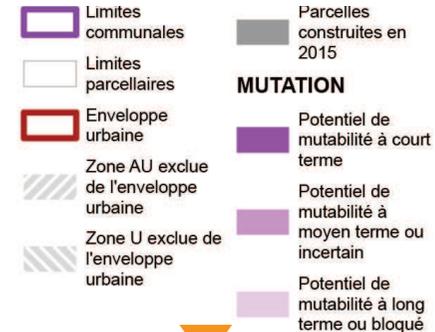
### Coefficient d'aménagement des terrains repérés



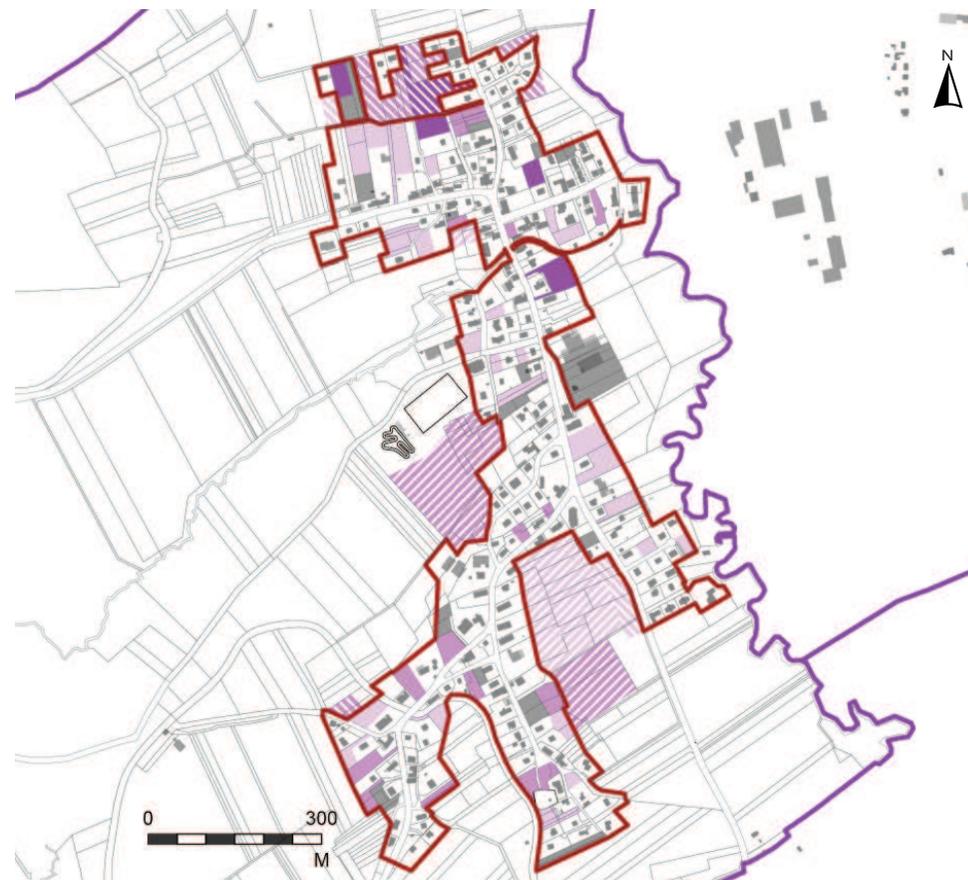
### Potentiel de mutation (cf. p. 7)

Entre 2012 et 2015, 7 maisons individuelles ont été construites en dents creuses (sur 0,65 ha).

Une faible part des terrains libres repérés sont des parcelles entières. Souvent, une démarche de division parcellaire sera donc nécessaire avant de mobiliser le terrain. Quelques terrains sont en cours d'acquisition et devraient être construits à court terme.



### Potentiel de mutation des terrains repérés



## MANSPACH SYNTHÈSE : ENJEU STRATÉGIQUE

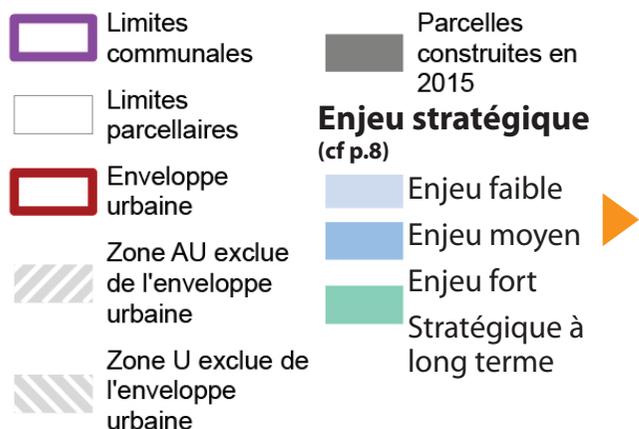
On peut observer qu'aucun terrain n'a été classé en enjeu «fort». Ce résultat provient du fait que toutes les parcelles en cours de mutation avérée (donc à potentiel de mutation fort) n'étaient pas situées sur des terrains à coefficient d'aménagement fort. Les deux filtres combinés donnent donc un résultat qui gomme la classe supérieure de résultat.

Aucun secteur ne ressort donc de manière prioritaire. Les terrains à potentiel moyen représentent environ 2,5 ha (23 terrains).

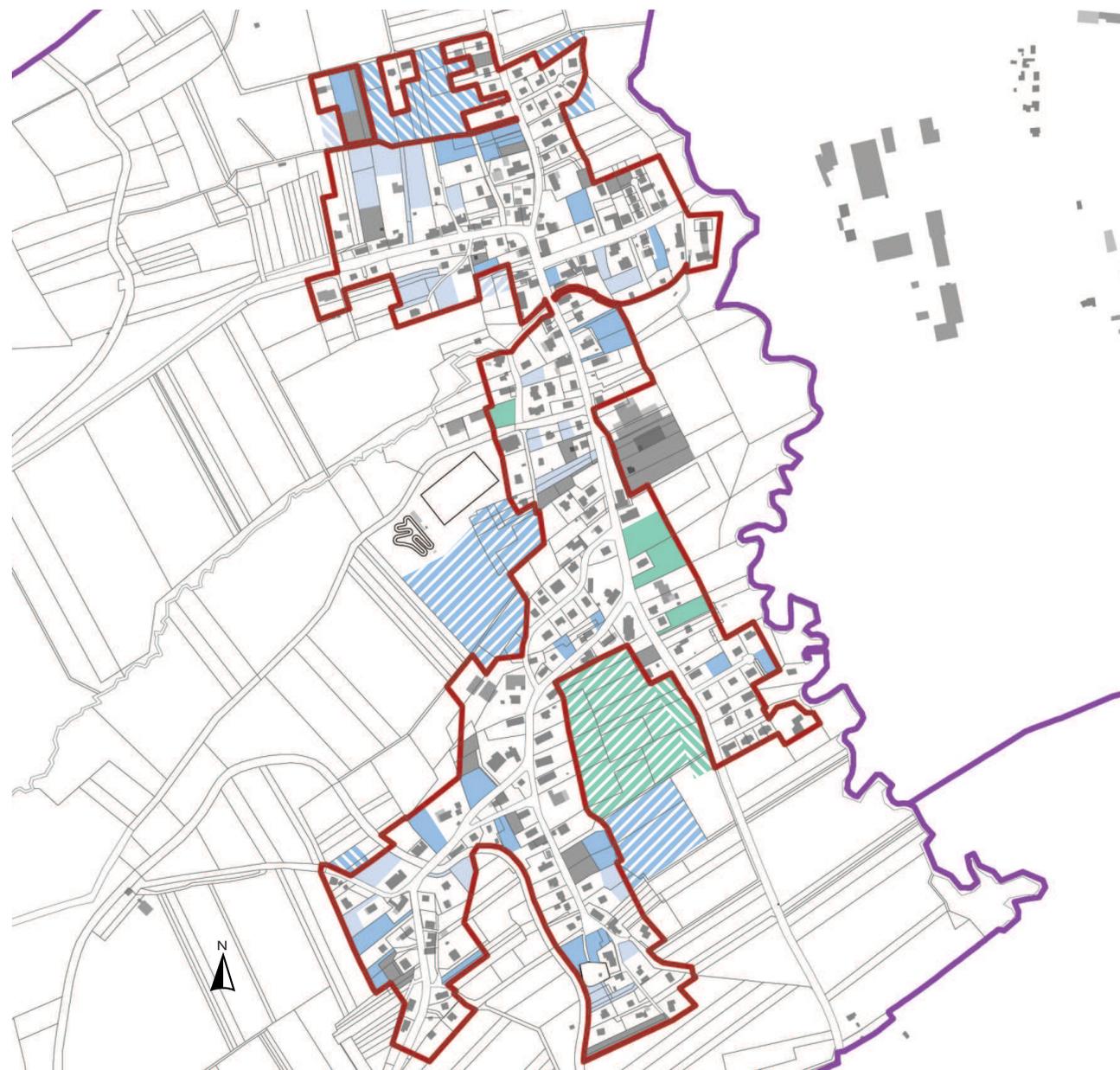
Il convient de voir quels sont les besoins de la commune, mais il est probable que ceux-ci ne pourront être entièrement couverts par ce gisement interne (et où une certaine rétention foncière peut encore s'appliquer).

Le parti de miser sur un nouvel écoquartier, sous réserve qu'il soit bien pensé et bien intégré, semble être une solution adaptée pour répondre au besoin de développement de la commune. L'enclave libre ne zone U (hors enveloppe) est un autre gisement que la commune mettra sans doute en avant dans son nouveau projet de PLU.

Ce cas montre qu'il convient d'étudier la question de la densification au regard des possibilités d'extension, en balayant l'ensemble des typologies de consommation foncière.



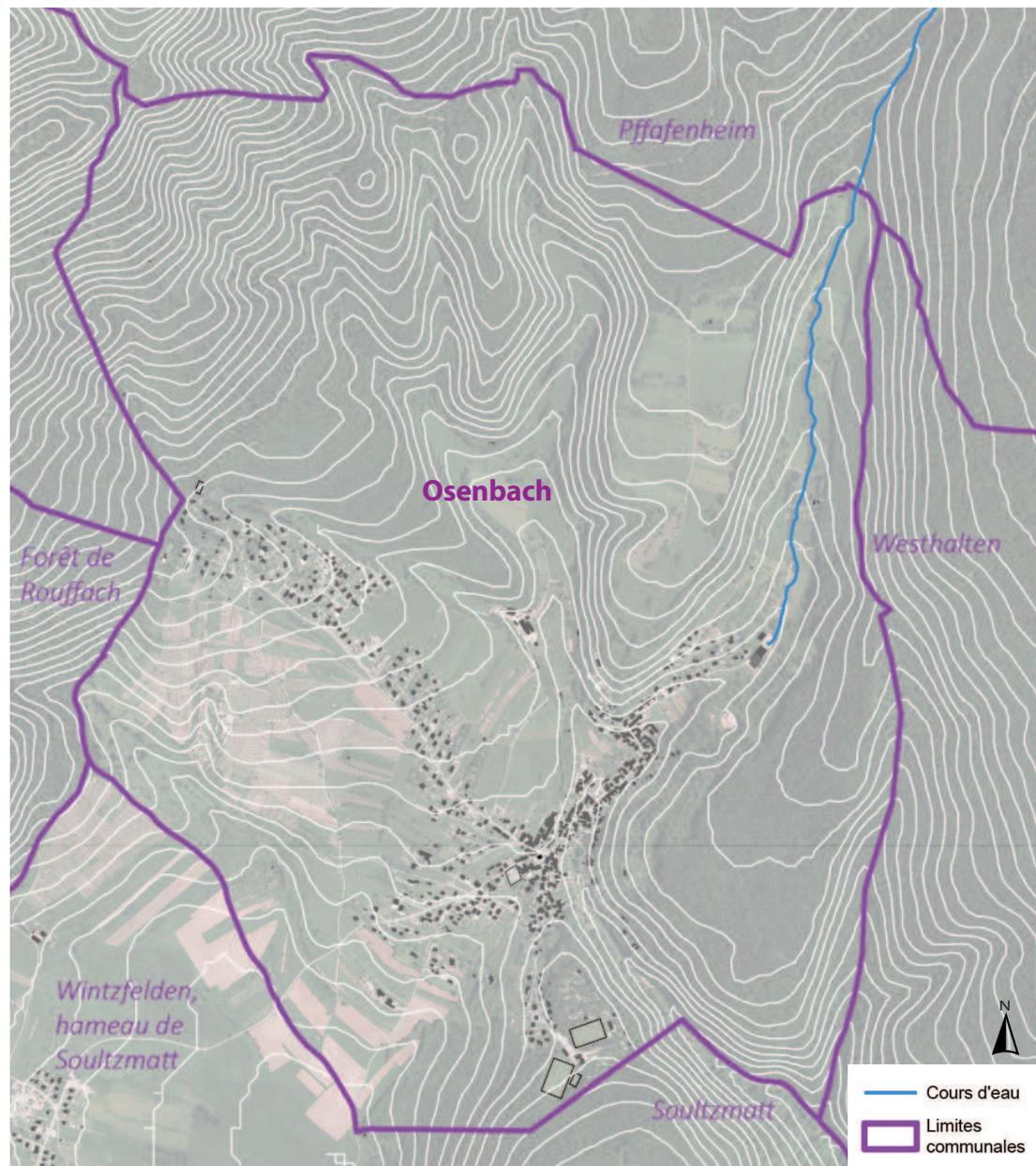
Carte de synthèse et d'évaluation des terrains repérés





## OSENBACH PRESENTATION DE LA COMMUNE

### L'espace bâti au sein du ban communal



### Descriptif de la commune

Osenbach est un village de montagne de 886 habitants en 2013. L'altitude y varie entre 380 et 500 mètres. Situé dans la vallée noble, à la limite des vignobles des collines sous-vosgiennes, la commune est à 30 minutes de Mulhouse et de Colmar. Elle fait partie du bassin de vie de Rouffach.

La population nouvelle est essentiellement composée de familles à la recherche de foncier accessible pour faire bâtir une maison individuelle et trouver un confort de vie environnementale sans être trop éloigné des grands axes de communication desservant les grandes agglomérations.

Le village originel est situé en contrebas, alors que les extensions récentes ont pris place sur les hauteurs, sous la forme de lotissements.

Des vergers et des plans de vignes sont toujours présents dans le village, tout comme l'agriculture et l'élevage.

La commune d'Osenbach dispose d'une boulangerie/épicerie/café et d'une école maternelle et élémentaire publique. La commune a la particularité d'être une destination de tourisme vert. Elle dispose d'un terrain de camping et de nombreuses résidences secondaires. Osenbach est entouré de forêts de sapins. Elles sont propices aux randonnées. Placées sur les hauteurs, elles constituent l'écrin du village.

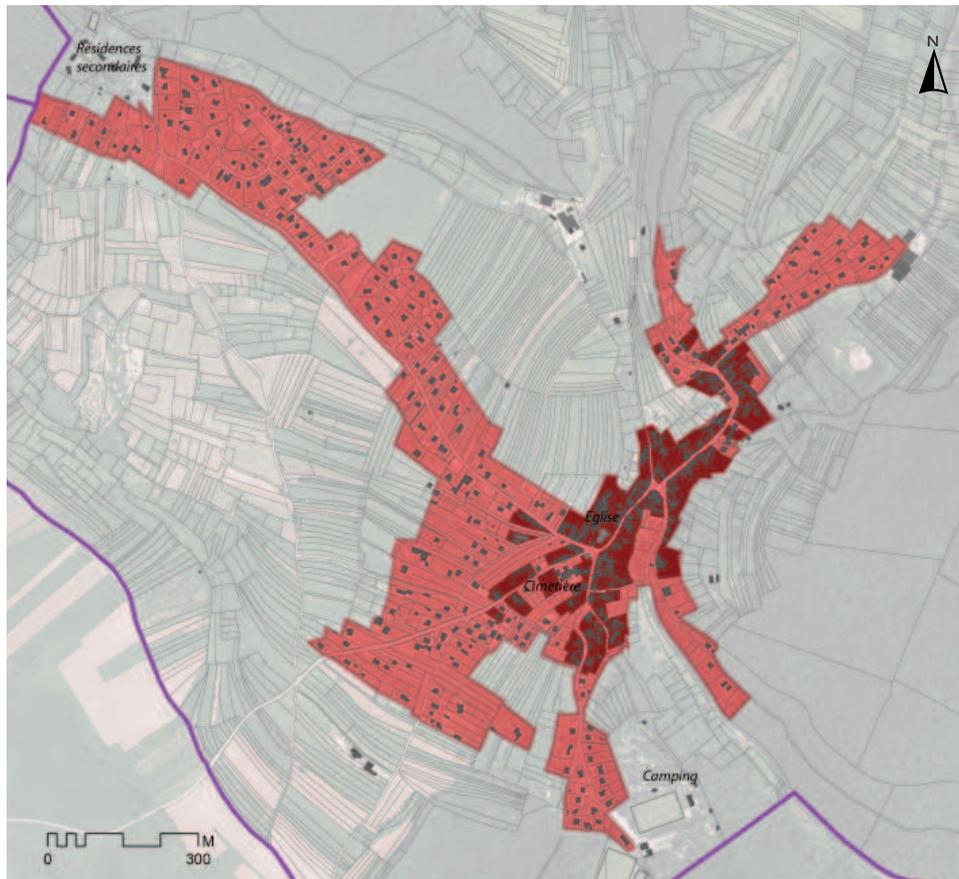
## OSENBACH TENDANCES DE L'URBANISATION

### Enveloppe urbaine

Le cœur villageois s'est initialement installé en creux de vallon. Dans un second temps, les quartiers résidentiels ont gagné les hauteurs. L'habitat est constitué en quasi-totalité de maisons individuelles (plus de 95% des logements), avec une part très importante de propriétaires (90% des ménages).



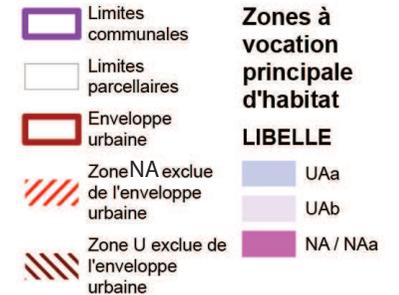
### Enveloppe urbaine en 1950 et en 2015



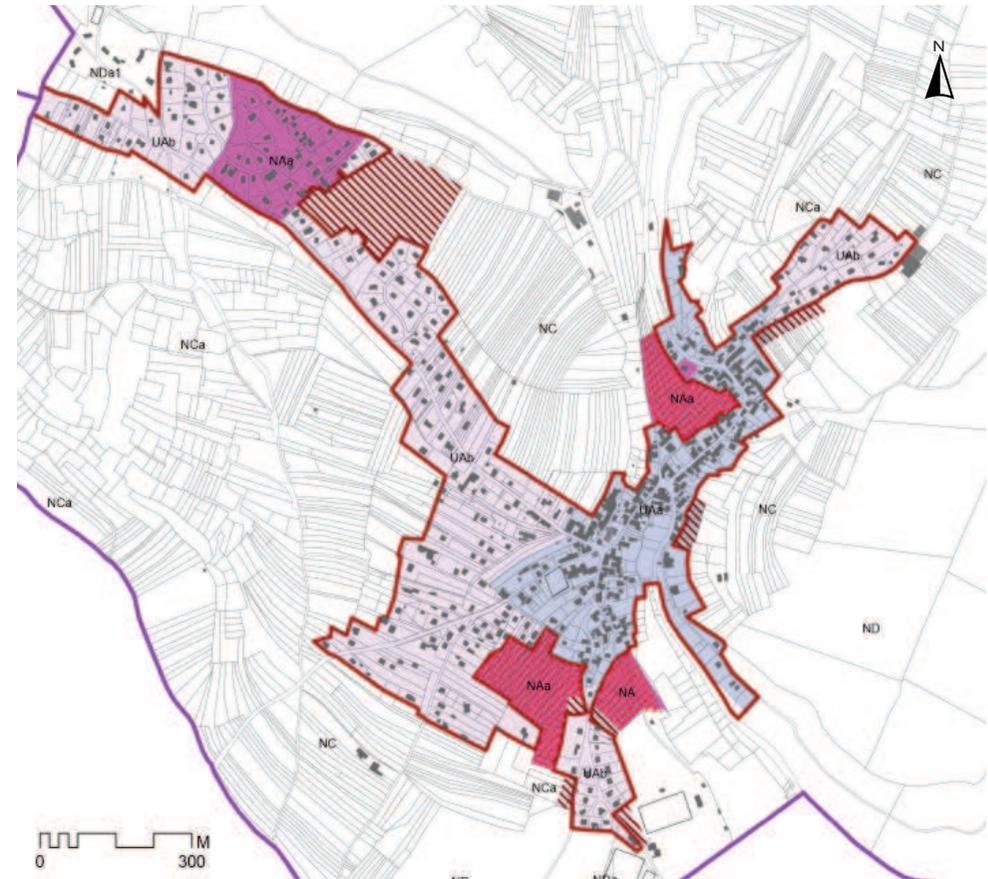
### Document d'urbanisme

La zone UAa correspond au périmètre villageois des années 1950. C'est la partie la plus dense de la commune.

L'une des quatre zones d'extension inscrite au POS a été investie par un lotissement. Il en reste 3 autres. La réflexion quant à la stratégie à adopter sur ces secteurs est en cours de réflexion dans le cadre de la révision du POS en PLU.



### Zones à vocation principale d'habitat dans le POS



# OSENBACH OPPORTUNITES ET CONTRAINTES A LA DENSIFICATION

## Environnement

Osenbach est un village de montagne entouré de forêt. Le périmètre immédiat de la zone urbanisée est concerné par de nombreuses ZNIEFF et réservoirs de biodiversité.

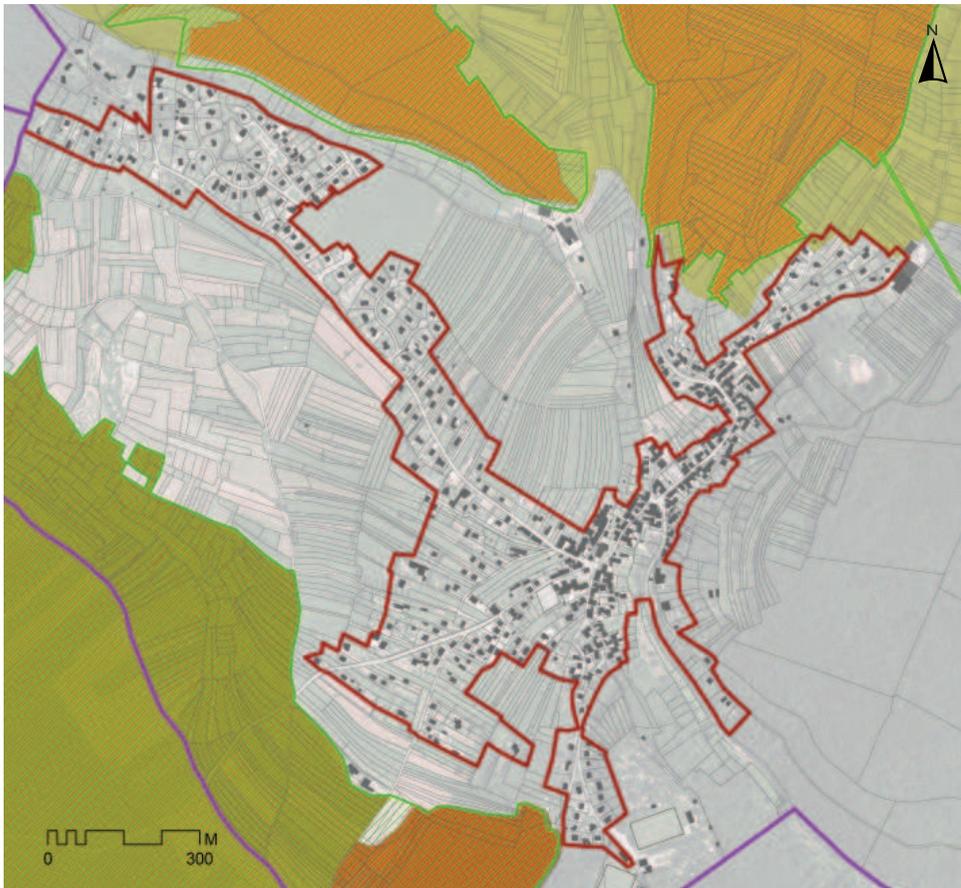
-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Enveloppe urbaine
-  Corridor écologique SRCE
-  Réservoirs de Biodiversité SRCE
-  Directive habitats (DREAL)
-  ZNIEFF 1
-  ZNIEFF 2

## servitudes/contraintes

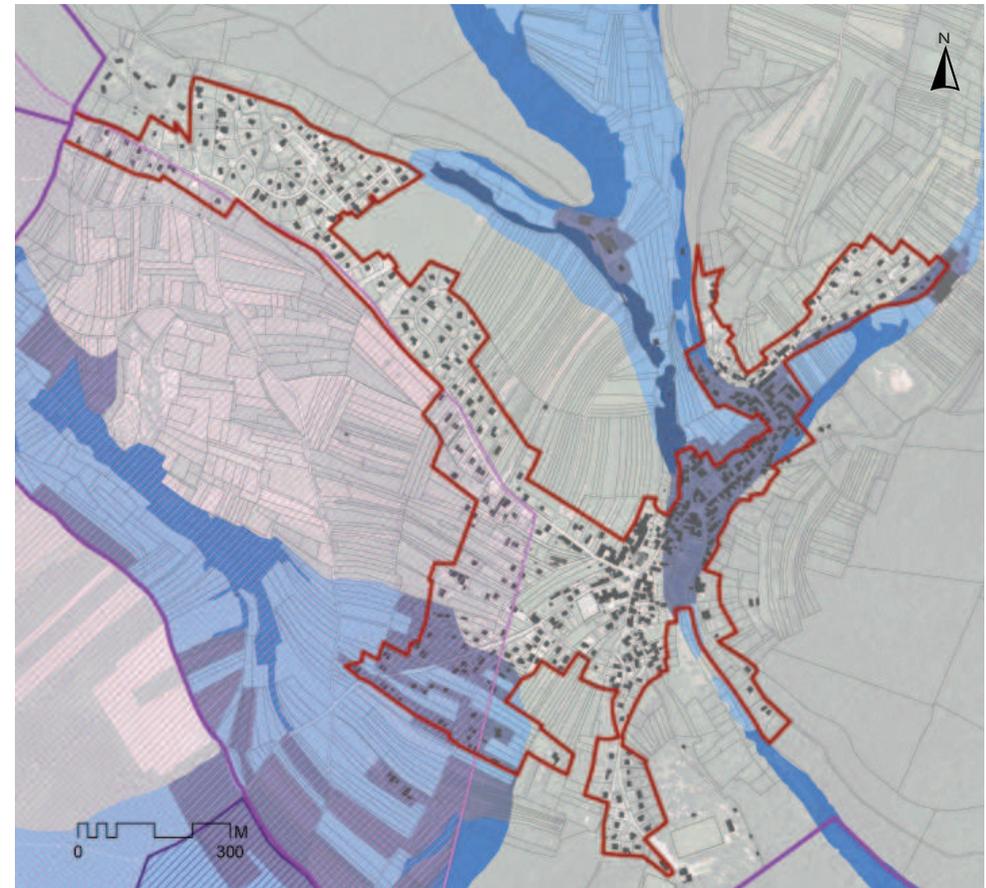
Osenbach présente deux zones humides potentielles. Si leur nature se trouve avérée, les zones d'extension au nord devront être adaptées.

-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Enveloppe urbaine
- AEP**
- PROTECTION**
-  E
-  R
- Probabilité de zones humides**
-  80%
-  85%
-  90%
-  95%

### Données sur l'environnement



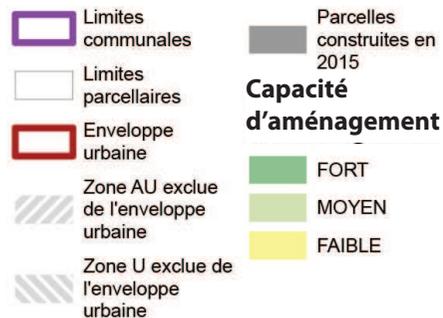
### Contraintes à l'urbanisation



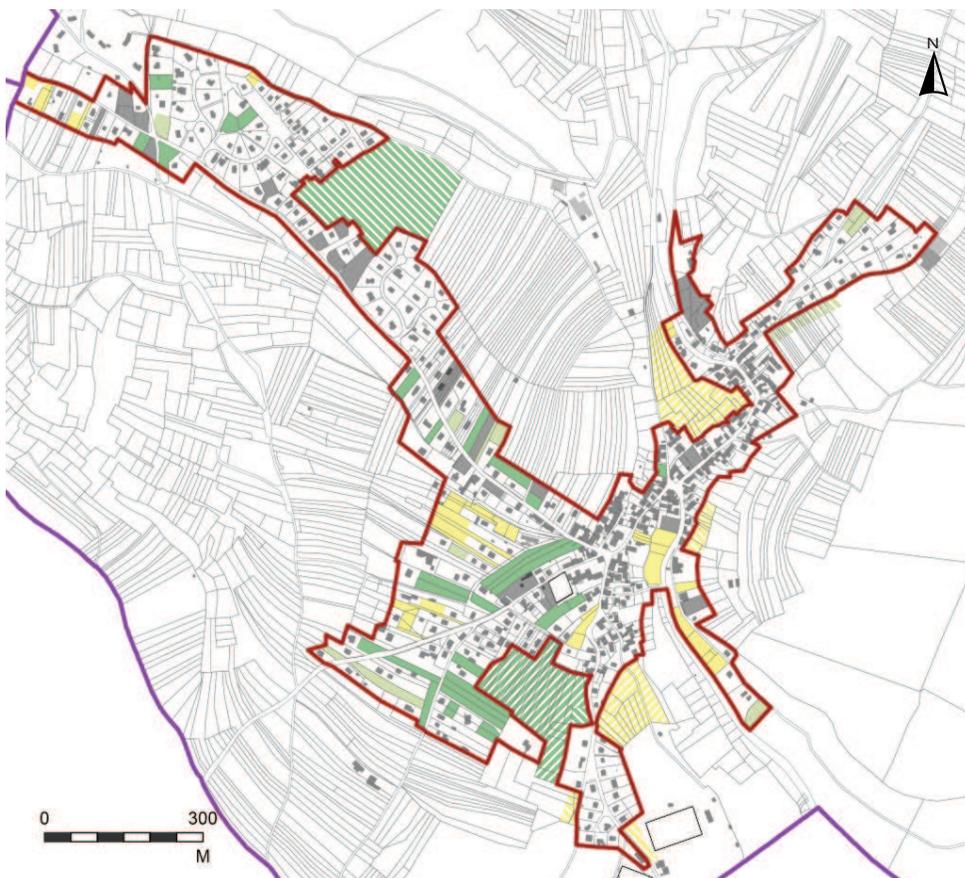
## OSENBACH CAPACITÉ ET POTENTIEL DES TERRAINS

### Capacité d'aménagement (cf. p. 7)

Le relief ou la proximité de zones humides sont les principales raisons pour lesquelles certains terrains présentent un coefficient d'aménagement faible.



### Coefficient d'aménagement des terrains repérés

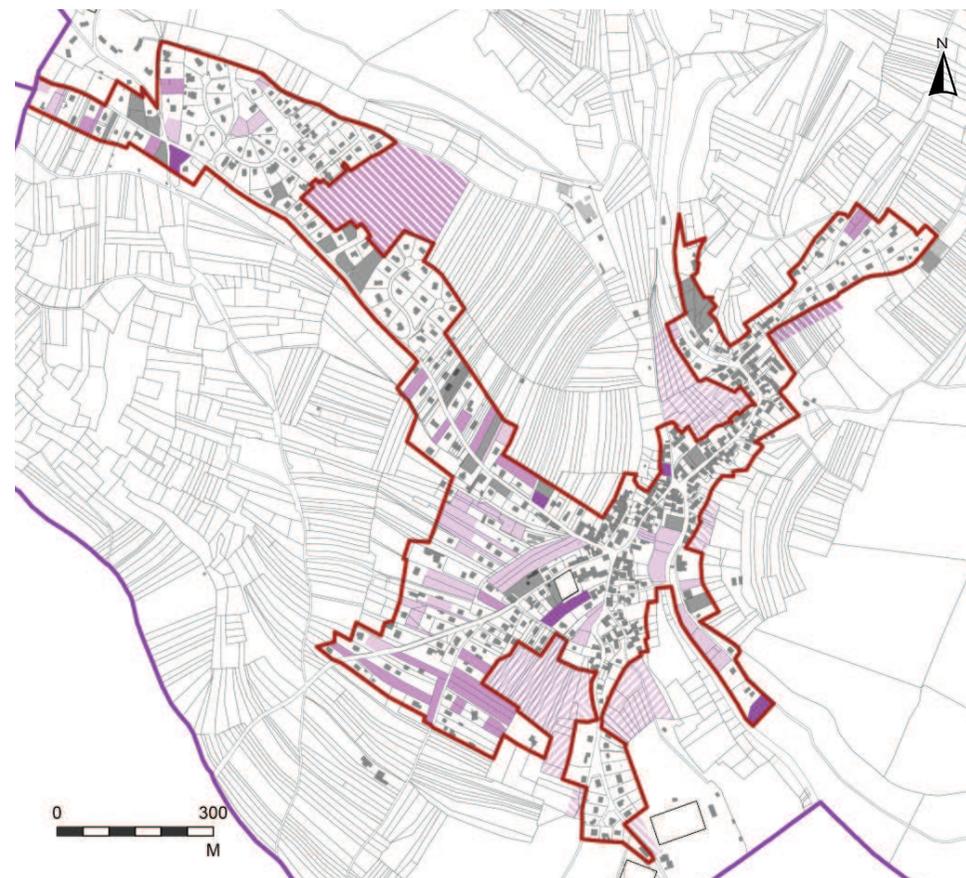


### Potentiel de mutation (cf. p. 7)

Environ 60% des terrains identifiés sont des parcelles entières, donc potentiellement plus faciles à mobiliser que des portions de parcelles. Au moment du repérage (juillet 2015) quatre terrains étaient en vente et deux permis de construire étaient en cours. Les échanges avec la commune ont fait ressortir quelques terrains pour lesquels une mutabilité à court terme était envisageable (violet foncé).



### Potentiel de mutation des terrains repérés



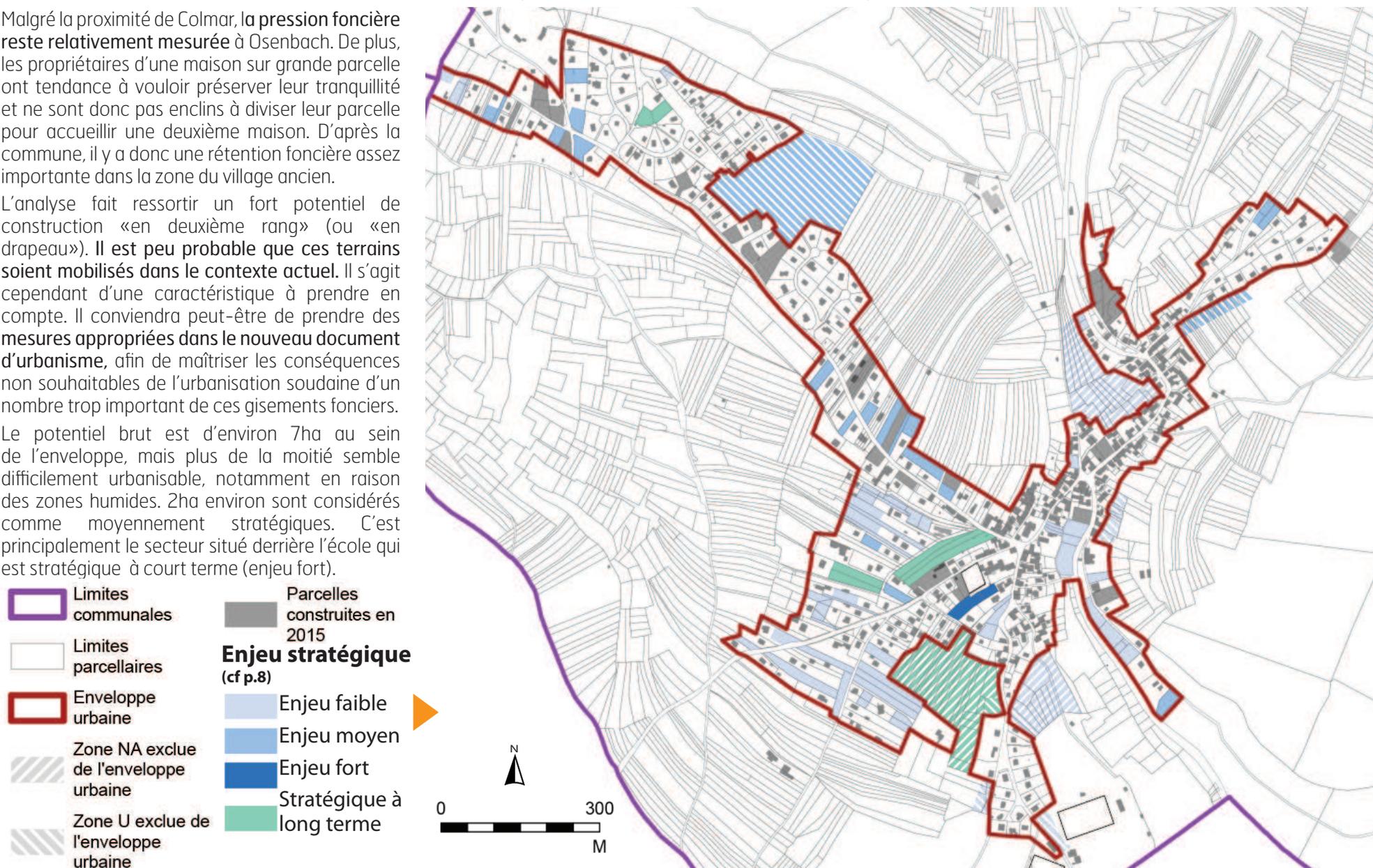
### Point sur la notation/ évaluation

Malgré la proximité de Colmar, la **pression foncière reste relativement mesurée** à Osenbach. De plus, les propriétaires d'une maison sur grande parcelle ont tendance à vouloir préserver leur tranquillité et ne sont donc pas enclins à diviser leur parcelle pour accueillir une deuxième maison. D'après la commune, il y a donc une rétention foncière assez importante dans la zone du village ancien.

L'analyse fait ressortir un fort potentiel de construction «en deuxième rang» (ou «en drapeau»). **Il est peu probable que ces terrains soient mobilisés dans le contexte actuel.** Il s'agit cependant d'une caractéristique à prendre en compte. Il conviendra peut-être de prendre des **mesures appropriées dans le nouveau document d'urbanisme**, afin de maîtriser les conséquences non souhaitables de l'urbanisation soudaine d'un nombre trop important de ces gisements fonciers.

Le potentiel brut est d'environ 7ha au sein de l'enveloppe, mais plus de la moitié semble difficilement urbanisable, notamment en raison des zones humides. 2ha environ sont considérés comme moyennement stratégiques. C'est principalement le secteur situé derrière l'école qui est stratégique à court terme (enjeu fort).

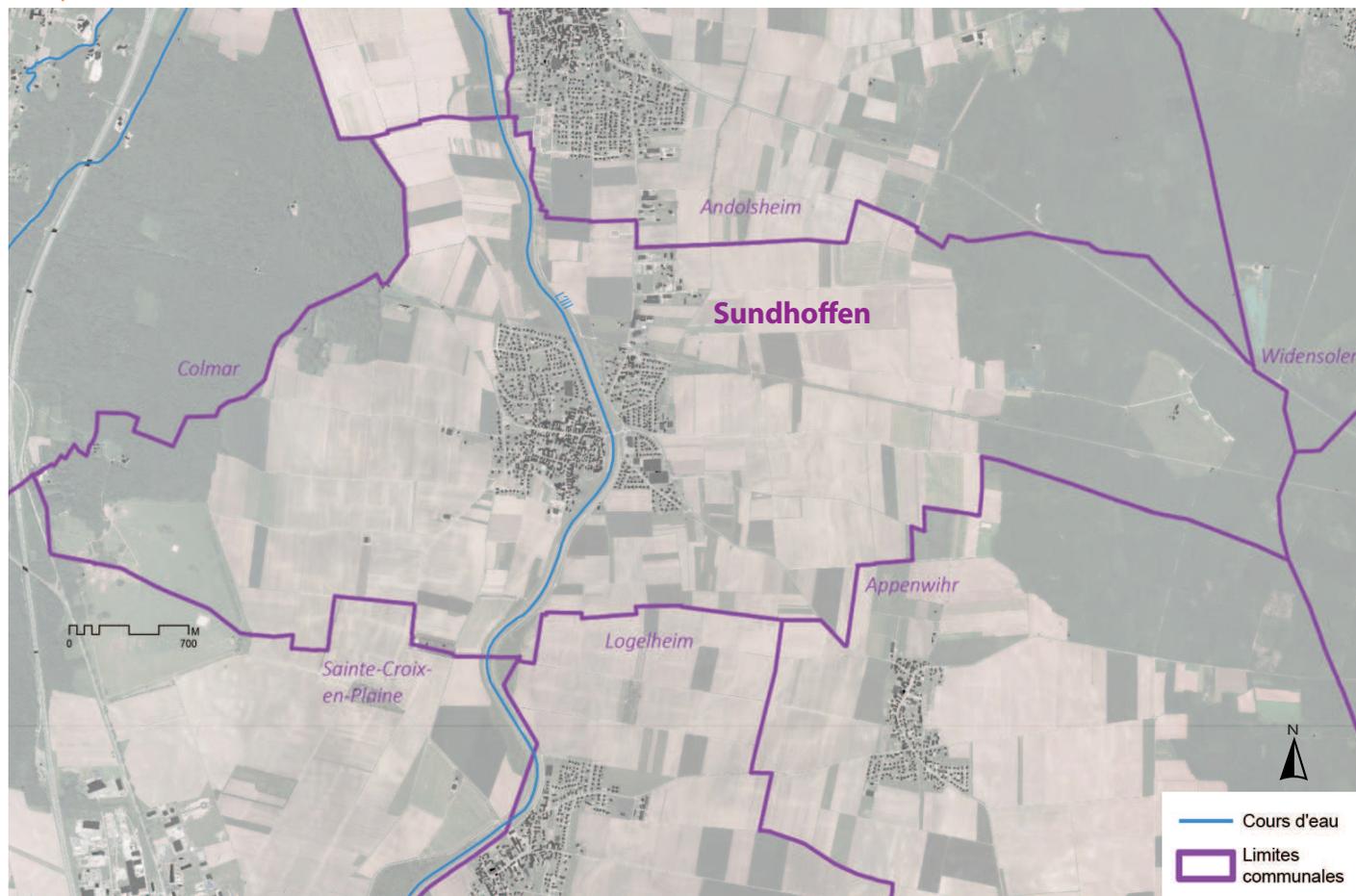
### Carte de synthèse et évaluation des terrains repérés







## L'espace bâti au sein du ban communal



## Descriptif de la commune

Sundhoffen est une commune de la plaine agricole alsacienne, peuplée par 1936 habitants en 2013. Elle est située dans la première couronne de Colmar. Elle est traversée par l'III et est urbanisée de part et d'autre de la rivière.

L'implantation initiale du village s'est faite sur la rive gauche de l'III.

Sundhoffen est une commune de la plaine de l'III, située à la limite entre la Hardt et le Ried. Le village est densément organisé, avec des fermes souvent fermées par un mur de clôture, ou présentant un porche protégeant la cour. Le modèle de ferme-cour est omniprésent, avec une implantation de la maison en longueur par rapport à la rue, et ouvrant à l'arrière sur la cour.

Le village est entouré d'un paysage agricole ouvert. Les espaces de cultures (annuelles et permanentes) occupent 865 hectares, soit 67% du ban communal. Il s'agit surtout de cultures céréalières (maïs et grain).

Les constructions récentes se sont faites principalement par opérations de lotissement, mais on note également la construction de petits collectifs et de maisons jumelées.



## SUNDHOFFEN TENDANCES DE L'URBANISATION

### Enveloppe urbaine

Comme souvent dans la plaine de l'Ill, le village est relativement dense et aggloméré. Le village originel est donc relativement dense et aggloméré. L'investissement de la rive droite est venu dans un deuxième temps, à partir des années 30. Il y a encore aujourd'hui une distinction informelle entre les habitants du village ancien et «ceux de l'autre côté» de l'Ill.

Une grosse opération, comprenant maisons individuelles et jumelées a vu le jour récemment au nord-ouest de la commune.

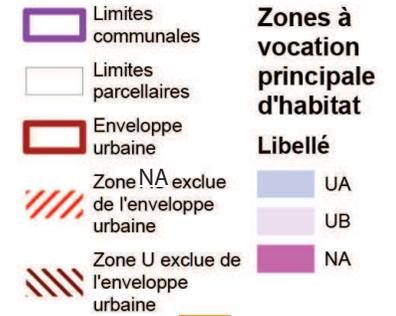


### Enveloppe urbaine en 1950 et en 2015



### Document d'Urbanisme

Malgré les extensions modernes, le village a conservé sa forme relativement contenue.



### Zones à vocation principales d'habitat dans le POS

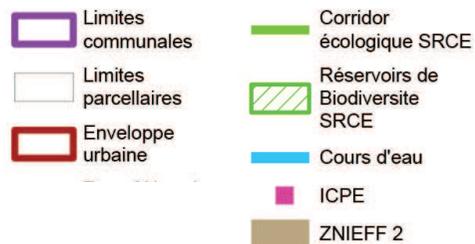


# SUNDHOFFEN OPPORTUNITES ET CONTRAINTES A LA DENSIFICATION

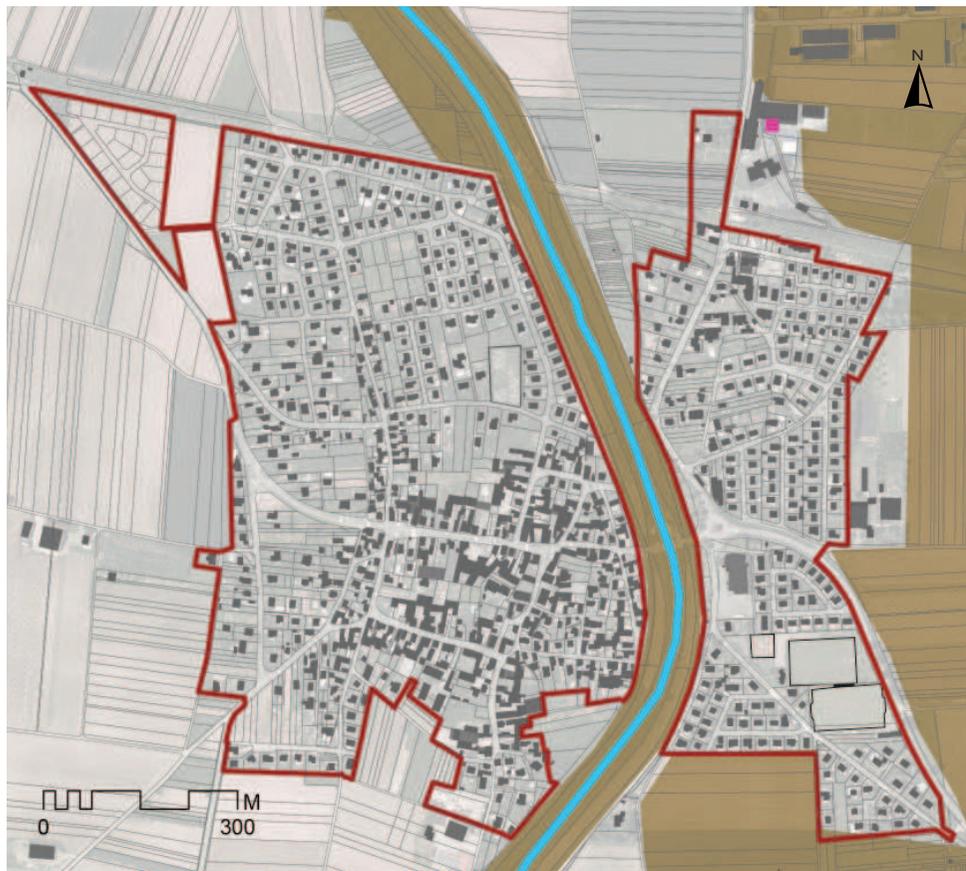
## Environnement

La commune est concernée par la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui contraint la constructibilité à ses abords (nord-est).

Elle est traversée par un corridor écologique, le long de l'Ille, qui rejoint la forêt à l'Ouest. Une ZNIEFF de type 2 est inscrite à l'est de la zone urbanisée.



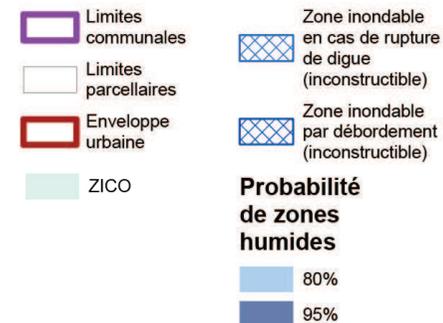
## Données sur l'environnement



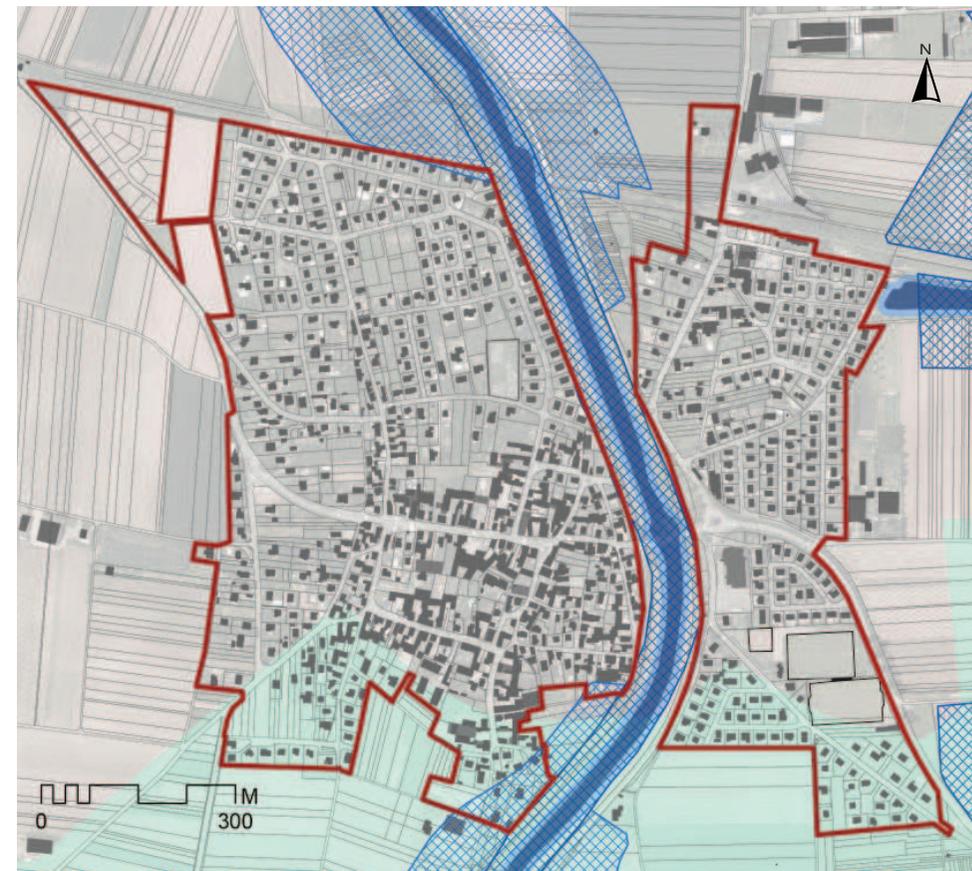
## Servitudes / Contraintes

Sundhoffen est concernée par des zones inondables inconstructibles aux abords du cours d'eau.

Elle est également concernée par une Zone Importante pour la Protection des Oiseaux (ZICO) au sud de la commune.



## Contraintes à l'urbanisation



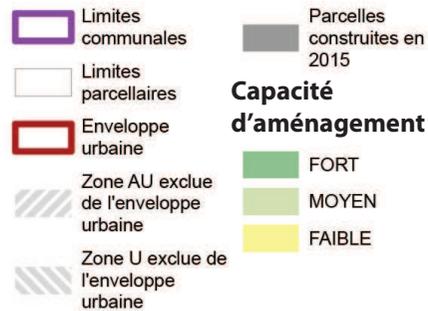
## SUNDHOFFEN OPPORTUNITES ET CONTRAINTES A LA DENSIFICATION

### Capacité d'aménagement (cf. p. 7)

La capacité d'aménagement est importante dans les lots restants du nouveau lotissement au nord-ouest. Il y a également de beaux ensembles de parcelles accolées.

On remarque que les terrains libres se trouvent systématiquement en dehors du cœur villageois ancien.

La configuration des lotissements existants laisse peu de place à la densification (taille des parcelles, position de l'habitation).



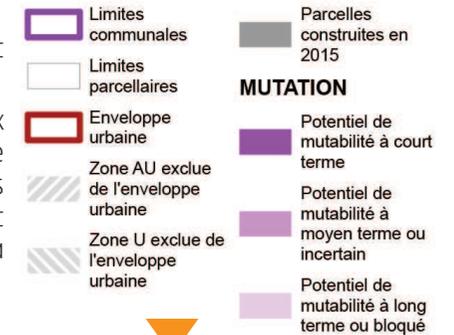
### Coefficient d'aménagement des terrains repérés



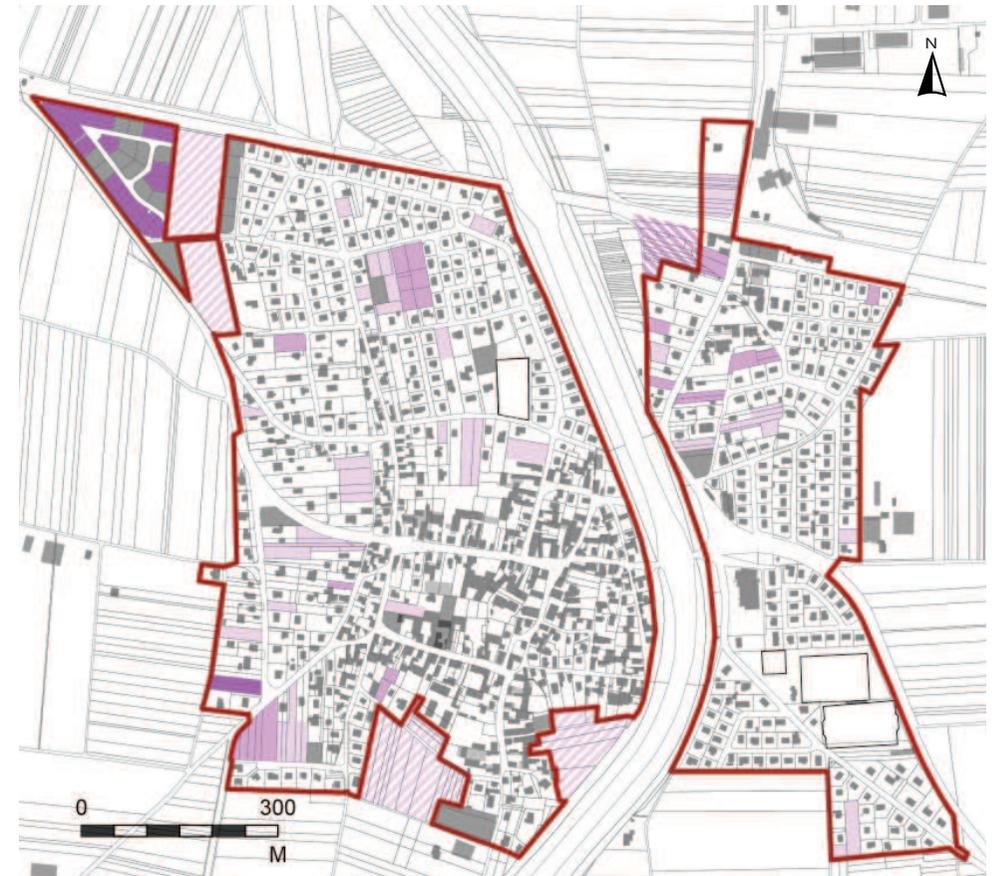
### Potentiel de mutation (cf. p. 7)

Les 3/4 du potentiel en densification sont constitués de parcelles entières.

Il y a une forte rétention foncière due au choix de plusieurs gros propriétaires fonciers. Cette position de blocage fait que la plupart des groupements de parcelles libres, préalablement repérés, ne vont certainement pas muter à court ou moyen terme.



### Potentiel de mutation des terrains repérés



## SUNDHOFFEN SYNTHÈSE : ENJEU STRATÉGIQUE



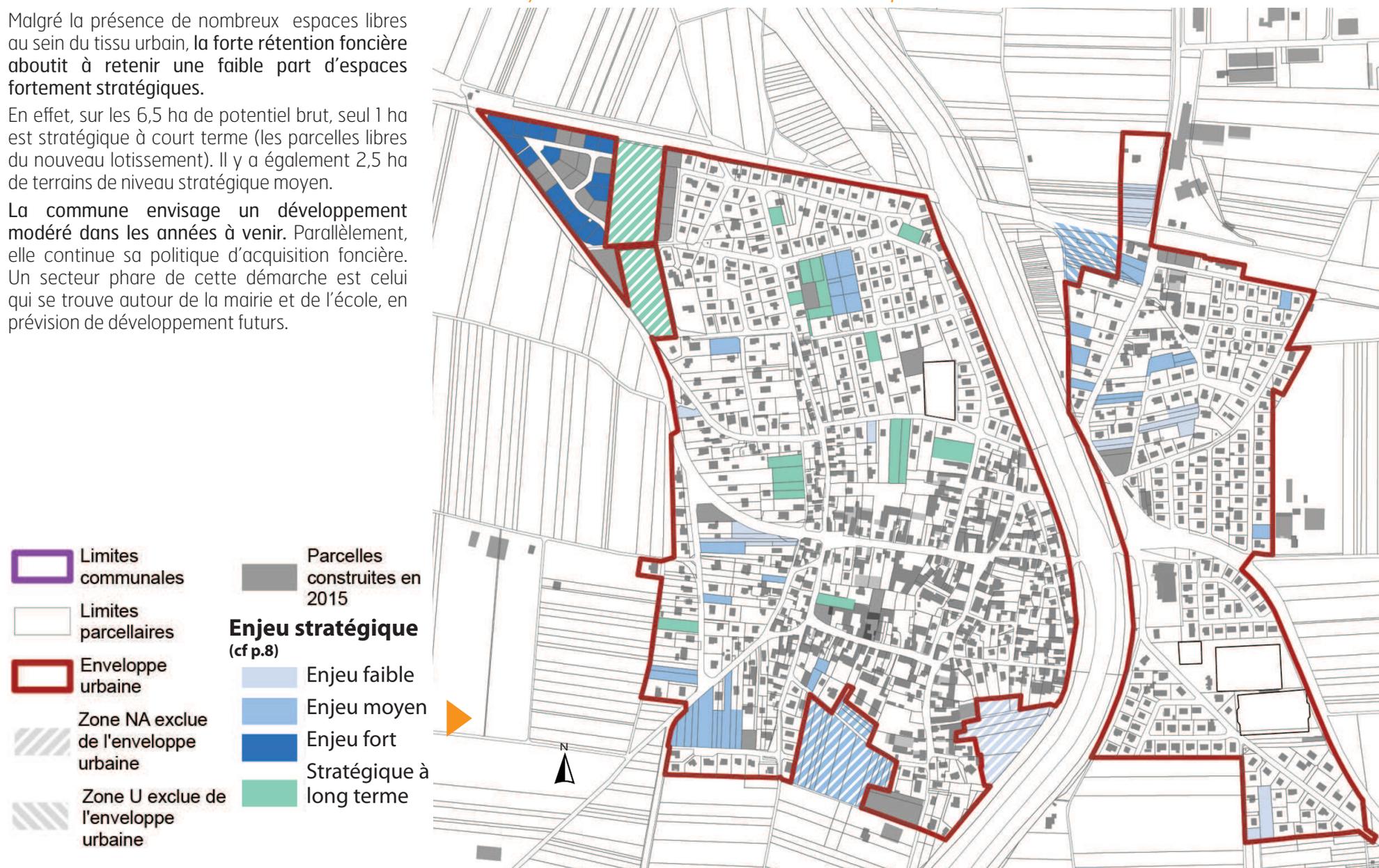
### Point sur la notation/ évaluation

Malgré la présence de nombreux espaces libres au sein du tissu urbain, la forte rétention foncière aboutit à retenir une faible part d'espaces fortement stratégiques.

En effet, sur les 6,5 ha de potentiel brut, seul 1 ha est stratégique à court terme (les parcelles libres du nouveau lotissement). Il y a également 2,5 ha de terrains de niveau stratégique moyen.

La commune envisage un développement modéré dans les années à venir. Parallèlement, elle continue sa politique d'acquisition foncière. Un secteur phare de cette démarche est celui qui se trouve autour de la mairie et de l'école, en prévision de développement futurs.

Carte de synthèse et d'évaluation des terrains repérés





**Etude éditée et imprimée par :**  
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

**Rédaction :** Cécile Califano-Walch  
Assistante: Adeline Duquesnoy

Illustrations AURM, sauf mention contraire  
Illustration page de garde: AURM/digital Globe 2016

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises  
de la source et la référence exacte.*

**AURM** [www.aurm.org](http://www.aurm.org)

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax: 03 69 77 60 71