

Mulhouse Alsace Agglomération

Programme Local de l'Habitat 2012 - 2017

Atlas Foncier



Méthodologie de recensement du potentiel foncier à destination d'habitat

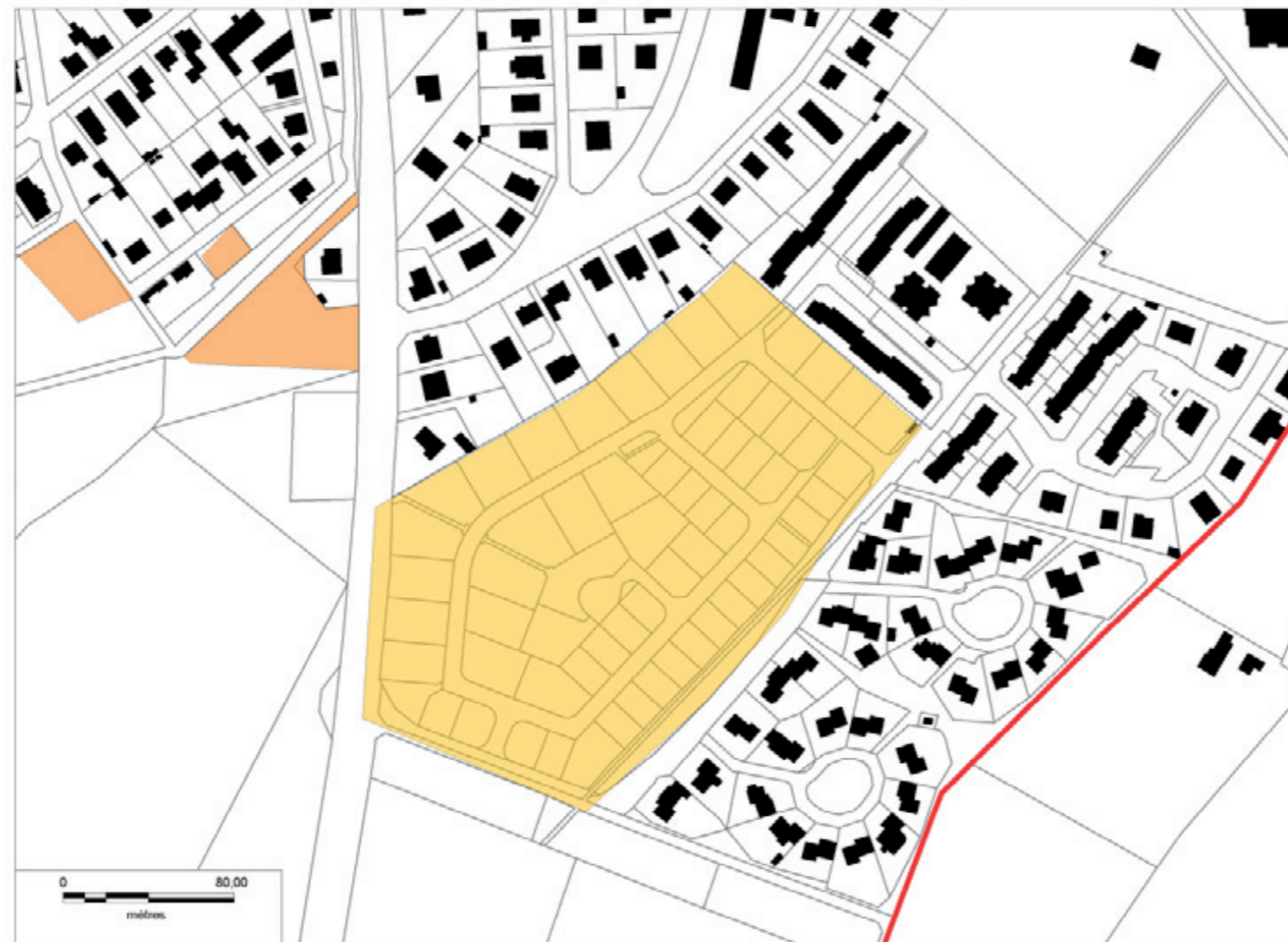
Le potentiel foncier n'est définissable qu'en fonction d'une méthode établie au sein de l'agence d'urbanisme et validée par les acteurs (élus et techniciens de la m2A). Celle-ci comporte un certain nombre de critères, qui exclut de fait le potentiel foncier à destination de l'économie puisqu'il ne rentre pas dans le champ d'études du PLH.

1. Différents critères pour une définition du « potentiel foncier »

4 critères ont donc été retenus :

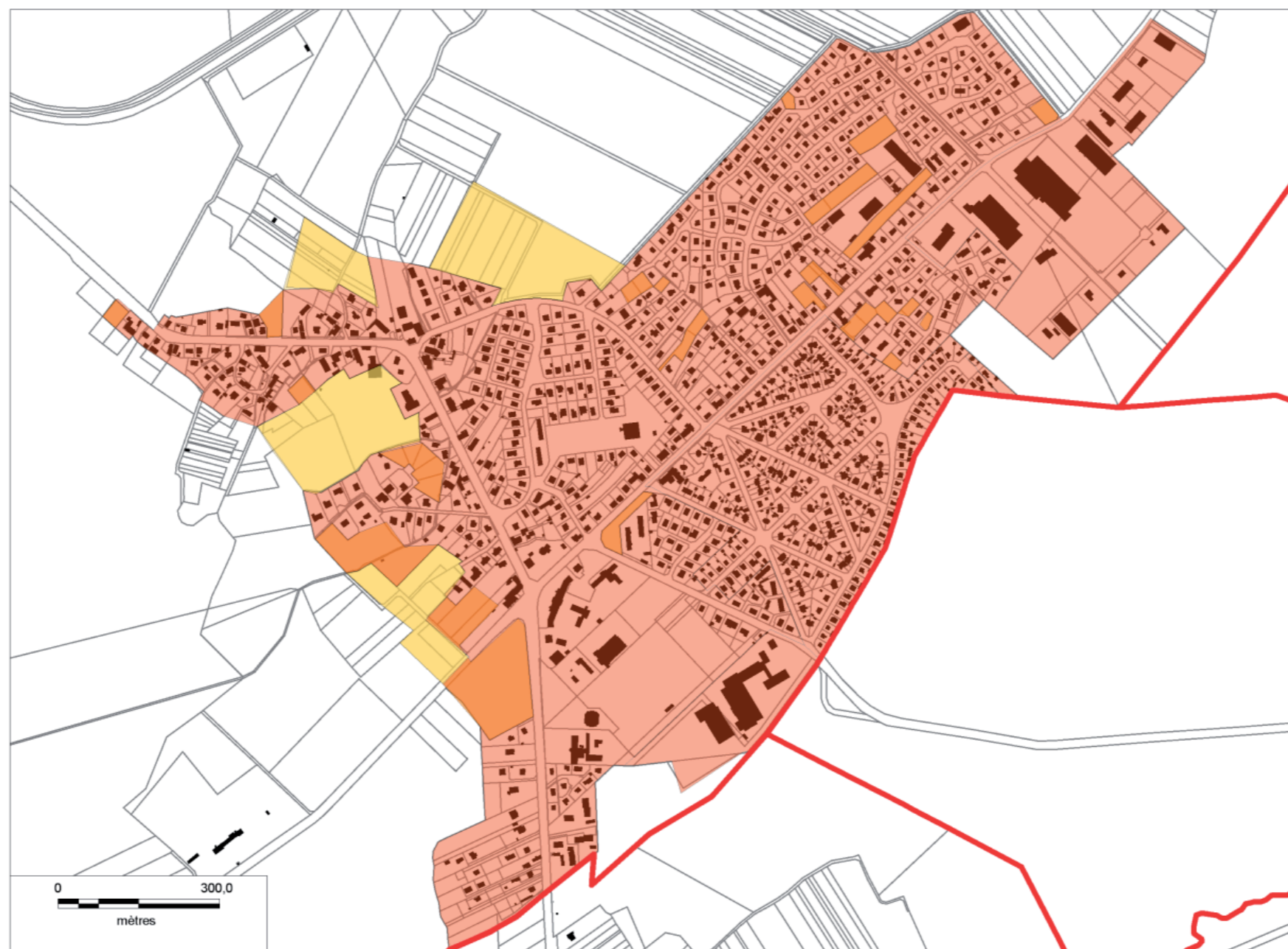
- Seules les **parcelles cadastrales entières et libres de toute occupation** sont prises en compte et sont regroupées (groupements de parcelles). Ainsi, une parcelle dont une partie est déjà bâtie ne sera pas incluse dans le champ d'études, et la divisibilité potentielle de la parcelle cadastrale n'est pas prise en compte. On appellera ces parcelles « potentiel foncier non bâti »

Groupement de parcelles libres de toute occupation à Bollwiller – AURM



- **Les parcelles recensées sont situées en zone urbanisable** (zone U du POS/PLU) ou en zone d'urbanisation future (zone AU/NA des POS/PLU). Seuls les tissus urbains présents et futurs sont pris en compte dans le recensement, et les zones agricoles et naturelles ne sont pas incluses, à moins que l'approbation prochaine d'un PLU ne permette à une partie de ces espaces d'être inclus en zone AU.

Potentiel foncier à l'intérieur du tissu urbain (Exemple de Pulversheim). Le potentiel foncier à destination de la zone U est représenté en orange, et à destination de la zone AU est représenté en jaune. La tache urbaine apparaît en rose



- **Le zonage POS/PLU** dans lequel est situé le potentiel foncier permet l'habitat dans le règlement du document d'urbanisme. Il exclut de fait les zones à vocation économique, artisanales ou industrielles. Les zones d'urbanisation futures dans lesquelles la vocation n'est pas précisée (dites zones AU/NA strictes) sont également prises en compte.
- **La superficie minimum des parcelles recensées est supérieure à 3 ares (300 m²)**. Cette taille minimum pour permettre une forme d'habitat individuelle réduite.
- **Le potentiel foncier non bâti** ne préjuge pas du projet urbain des communes (îlot de verdure, emplacement réservé, zone d'agrément, etc...)

Espaces verts pris comme potentiel foncier autour de barres d'immeubles, Richwiller - AURM



2. Ce que n'est pas le potentiel foncier

Le potentiel foncier non bâti dans le cadre de l'étude d'identification du potentiel foncier exclut:

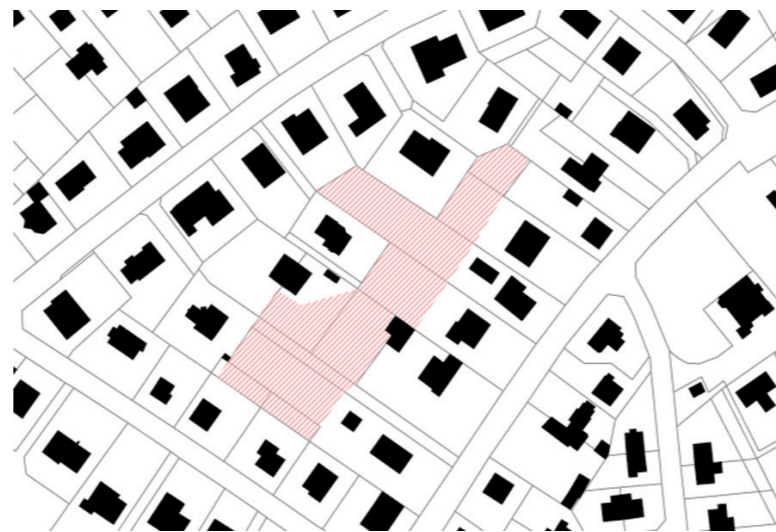
- **Le potentiel en renouvellement urbain.** Les espaces bâtis en reconversion ne sont donc pas pris en compte dans le recensement. La commune de Mulhouse possède seulement du potentiel foncier en renouvellement urbain (friches urbaines, industrielles), son analyse est traitée séparément et ultérieurement.

Figure 1: Grange en mauvais état à Morschwiller-le-Bas – Photo AURM



- **Le potentiel en densification.** Puisque seules les parcelles entières sont prises en compte, les coeurs d'îlot non bâtis ne sont pas répertoriés.

Carte 1: Coeur d'îlot en espace pavillonnaire à Ruelisheim – AURM



- **Le potentiel lié à une éventuelle mutation ou changement de vocation** de la zone définie dans le document d'urbanisme. Seul le potentiel situé en zone à vocation habitat est pris en compte. Les friches industrielles, militaires et leurs parcelles libres, même si elles tendent à devenir à moyen terme une zone d'habitat ne sont pas prises en compte.

Figure 2: Potentiel foncier à vocation économique – AURM



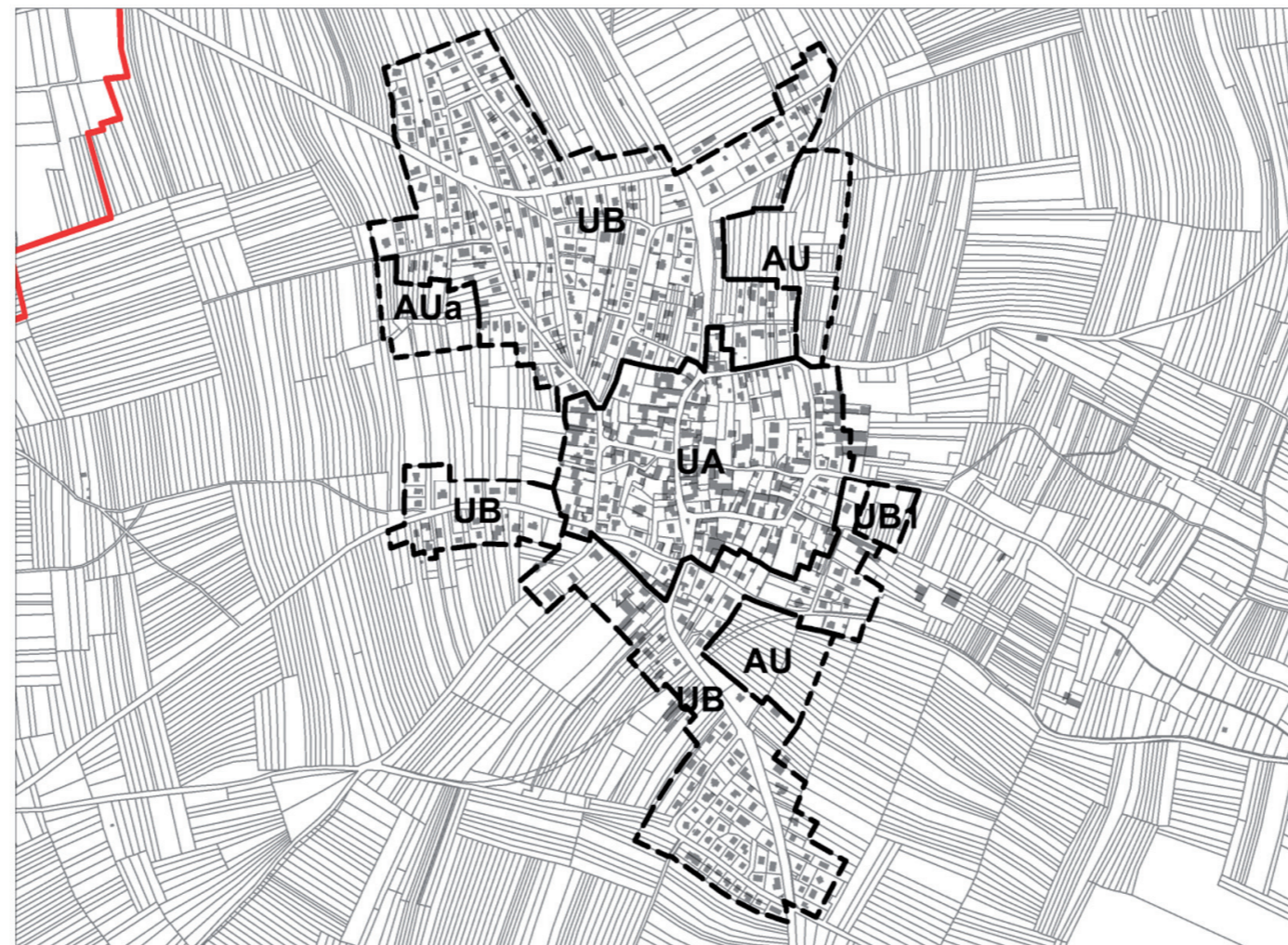
Le terme « potentiel foncier » a été préféré à « espace disponible » car le potentiel ne définit pas l'échéance de libération de la parcelle à l'urbanisation. En effet, le terme « d'espace disponible » pourrait, lors de la confrontation avec les élus, porter à confusion et sous-entendre un espace urbanisable de suite, ce qui n'est pas tout à fait juste pour le présent recensement. Les zones AU/NA strictes des POS/PLU seront peut-être urbanisables, mais l'échéance n'a pas encore été définie

3. Sources utilisées pour l'identification du foncier

Afin de repérer le potentiel foncier dans les différentes communes de la m2A, plusieurs sources ont été utilisées. Ces sources, ainsi collectées, sont ensuite transférées dans le Système d'Information Géographique (SIG) pour une meilleure efficacité et une lisibilité plus mesurée. Quatre types de sources peuvent ainsi être distingués :

- Les données des documents d'urbanisme en vigueur (POS/PLU), afin de distinguer et analyser les différents zonages. Ces informations ont permis de délimiter la vocation du potentiel, ainsi que la limite d'urbanisation

Carte 2: Exemple de zonage PLU utilisé (Bruebach)



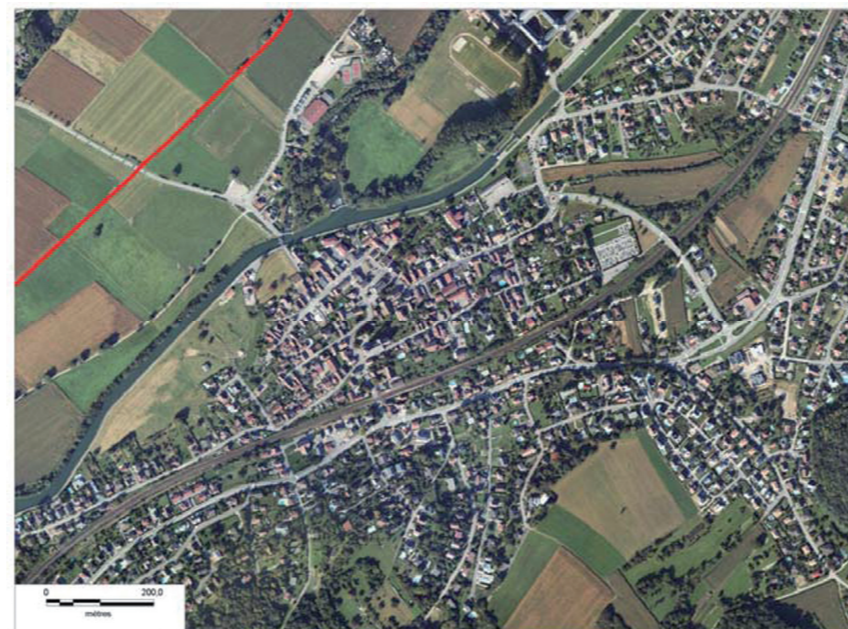
- Le cadastre des communes **actualisé en mars 2010**, comprenant le bâti, la voirie et les limites parcellaires. Cette information a permis de délimiter les parcelles libres de toute occupation et délimiter finement le potentiel foncier.

Carte 3: Extrait du cadastre de Flaxlanden



- Les photographies aériennes (**actualisées en 2007**) viennent compléter le cadastre. En effet, celui-ci doit sans cesse être mis à jour. Aussi, les photographies aériennes permettent de déceler un bâtiment qui n'apparaîtrait pas sur le cadastre ou de comprendre l'usage de la parcelle (exemple : les piscines ne sont pas répertoriées, et pourtant, elles font l'objet d'une déclaration auprès de la mairie. La photographie aérienne permettra de ne pas prendre en compte une parcelle recevant une piscine)

Figure 3: Photographie aérienne au 1/6000ème de Zillisheim – IGN



Un repérage « in situ » a ensuite lieu, afin de confronter les trois types de données récoltées précédemment. Ce repérage sur site permet de confirmer ou infirmer si la parcelle ou le groupement de parcelles a été construit. Il a eu lieu **du 15 au 30 juin 2010** et ce travail de terrain a été accompagné de prises de photos pour mieux illustrer la réalité des potentiels fonciers recensés.

Figure 4: Photographie d'un potentiel foncier derrière un abri de bus à Feldkirch



4. Elaboration de la base de données SIG

Le travail de terrain terminé, les informations sont reportées sur le Système d'Information Géographique, qui est ainsi modifié et complété. Celui-ci comprend un certain nombre de variables, composant la table attributaire du logiciel MapInfo.

Détail des variables composant la table attributaire :

- **Nom de la commune**

Pulversheim, Didenheim, Dietwiller, Heimsbrunn... Cette variable permet de lancer une requête SQL et avoir sur une sélection de la table attributaire tous les potentiels fonciers de la commune (comme le code INSEE)

- **Code INSEE de la commune**

68258 (Pulversheim) ...

- **Code identifiant (N°INSEE+XXX)**

68258001 pour la première parcelle repérée à Pulversheim. Ainsi, chaque parcelle possède un identifiant unique car le code INSEE de la première parcelle identifiée à Pulversheim ne sera pas le même que celui de la première parcelle identifiée à Lutterbach.

- **Surface (en are) de la parcelle ou du groupement de parcelles**

L'unité en are a été définie pour permettre aux élus qui utilisent couramment cette unité de mieux se repérer et d'appréhender la taille du potentiel. Cette variable est également la base des différents calculs évaluant le potentiel foncier dans la m2A.

- **Identifiant par commune**

La numérotation suit celle utilisée par le code identifiant sans le code INSEE qui est placé devant. Cette numérotation a pour but d'être reportée sur les cartes par commune.

- **Zonage POS/PLU**

C'est dans cette variable que l'on notera si le potentiel se situe en zone U ou en zone AU/NA. Les indices des zones du PLU (UC, NAh, UA...) ne sont pas précisés dans le but d'une simplification de la table.

- **Vocation**

La vocation permet de départager les données en deux catégories : Habitat et Non défini

- **Permis de construire accordé (oui/non)**

Les données de cette variable sont récoltées lors des relevés sur le terrain : si un panneau de permis de construire se situe sur la parcelle libre de toute occupation, l'indication sera ainsi reportée dans la base, et pourra préciser le type de construction autorisé.

- **Nombre de logements estimé**

est définie dans le document PLH.

- **Remarques**

Cette variable a été ajoutée devant le nombre de particularités recensées sur le terrain. Certaines parcelles possédaient un usage spécifique qui pouvait porter à confusion quant à la possibilité d'être du foncier potentiel pour de l'habitat (maraichage, forêt classée, etc...)

- **ID**

L'ID est une variable exclusivement technique. Elle est utilisée lors de « jointure » entre différentes tables. Elle est donc relativement utile pour la gestion de la table attributaire

Tableau 1: Extrait de la table attributaire – exemple de données sur Baldersheim

IDENTIFIANT	IDENTIFERRAII	COMMUNE	INSEE	ID	SURF_ARE	ZOHAGE_PL	VOCATION	PC_ACCORE	HB_LOGT_ESTII	REMARQUES
68 015 001	1	BALDERSHEIM	68015	332	21,011	U	Habitat		0	
68 015 002	2	BALDERSHEIM	68015	333	16,4242	U	Habitat		0	
68 015 003	3	BALDERSHEIM	68015	334	33,8783	U	Habitat		0	
68 015 004	4	BALDERSHEIM	68015	335	9,90774	U	Habitat		0	
68 015 005	5	BALDERSHEIM	68015	336	39,9537	U	Habitat		0	
68 015 006	6	BALDERSHEIM	68015	337	20,4095	U	Habitat		0	
68 015 007	7	BALDERSHEIM	68015	338	18,3024	U	Habitat		0	
68 015 008	8	BALDERSHEIM	68015	339	10,7418	U	Habitat		0	
68 015 009	9	BALDERSHEIM	68015	340	11,6847	U	Habitat		0	
68 015 010	10	BALDERSHEIM	68015	341	18,0221	U	Habitat		0	
68 015 011	11	BALDERSHEIM	68015	342	13,1091	U	Habitat		0	
68 015 012	12	BALDERSHEIM	68015	343	14,2952	U	Habitat		0	
68 015 013	13	BALDERSHEIM	68015	344	36,1323	U	Habitat		0	
68 015 014	14	BALDERSHEIM	68015	345	151,813	NA	Habitat		0	
68 015 015	15	BALDERSHEIM	68015	346	47,3646	U	Habitat		0	
68 015 016	16	BALDERSHEIM	68015	347	314,113	NA	Non défini		0	
68 015 017	17	BALDERSHEIM	68015	348	10,7681	U	Habitat		0	
68 015 018	18	BALDERSHEIM	68015	362	9,98309	NA	Habitat		0	
68 015 019	19	BALDERSHEIM	68015	363	18,5782	U	Habitat		0	
68 015 020	20	BALDERSHEIM	68015	364	16,257	U	Habitat		0	
68 015 021	21	BALDERSHEIM	68015	472	10,819	U	Habitat		0	
68 015 022	22	BALDERSHEIM	68015	473	14,4187	U	Habitat		0	

En parallèle, les règlements des POS et PLU sont régulièrement consultés car ils permettent de connaître la vocation de la zone (titre I ou articles 1 et 2), la destination des sols (article 1 ou 2), la densité et l'emprise autorisées (articles 5, 9 et 12 pour le Coefficient d'Occupation des Sols)

L'utilisation des règlements des documents d'urbanisme a ainsi permis de délimiter le plus finement possible le tissu urbain destiné à l'habitat en prenant en compte les densités autorisées. Ces données permettront de calculer de façon plus rationnelle le nombre de logements possibles.

Dans le même temps, le SCoT, qui autorise une certaine densité et une surface maximum d'extension, est également analysé par commune. Sont ainsi rappelées :

- Les extensions possibles et les réserves (en hectares et à dominante d'habitat)
- La capacité de construction de logements neufs sur la période 2006-2020
- Les perspectives de production de logements sociaux sur la période 2006-2020
- La densité minimale requise à l'intérieur du tissu urbain et en extension (qui est de 12 logement/ha minimale quelque soit le cas)

5. Rencontres avec les représentants des communes

Un entretien est réalisé dans chaque commune en présence du maire, de l'adjoint au maire et/ou des services techniques de la commune pour partager le diagnostic foncier présenté. Pour chaque entretien, le déroulement est quasiment le même :

- Rappel de la démarche et présentation succincte des objectifs du PLH
- Présentation des résultats quantitatifs du recensement foncier (rappel des objectifs chiffrés du SCoT pour la commune, explication des données globales du potentiel foncier dans la commune)
- Pour chaque parcelle ou groupement de parcelles, à partir du tableau des parcelles identifiées comme potentiel et de la carte du potentiel foncier jointe, un certain nombre de questions sont posés aux élus communaux :
 - > Y a-t-il des observations quant à ces terrains? (Permis de construire, propriété publique ou privée du terrain, réserve foncière, espace d'aération, espaces boisés classés)
 - > Existe-t-il un ou des projets en matière d'habitat sur ces parcelles ?
 - > Quelle est l'échéance de ces projets: Selon estimations prévisibles des élus rencontrés (celles-ci n'ont donc pas de valeur d'engagements sur leurs disponibilités)
 - Court terme (2 prochaines années)?
 - Moyen terme (Horizon du PLH, 6 ans)?
 - Long terme (Après le PLH, 2016 et après) ?
 - > La superficie du projet correspond-elle à la taille du groupement de parcelles identifié ?
 - > Existe-t-il des potentiels mutables (terrain bâti remobilisé pour un projet communal) et où se situent-ils ?
 - > Quel est l'ordre de grandeur des prix du foncier dans les principales parties de votre commune ?
 - > Le phénomène de division parcellaire pour les successions est-il courant dans la commune ?

Les données récoltées à l'issue de ces entretiens permettent de mettre à jour les données du SIG et d'obtenir les résultats définitifs quant au gisement foncier disponible.

Plusieurs variables sont ainsi ajoutées :

- Remarques des communes
- Projets recensés
- Les quatre variables de temps (court, moyen, long termes, et la variable non défini dans le cas où aucun projet n'est prévu pour le moment ou que le groupement de parcelles appartient à un particulier)

Un calendrier a été établi pour aller à la rencontre des élus. Deux personnes de l'AURM et un chargé d'études du service habitat de la m2A sont présents à ces rendez-vous.

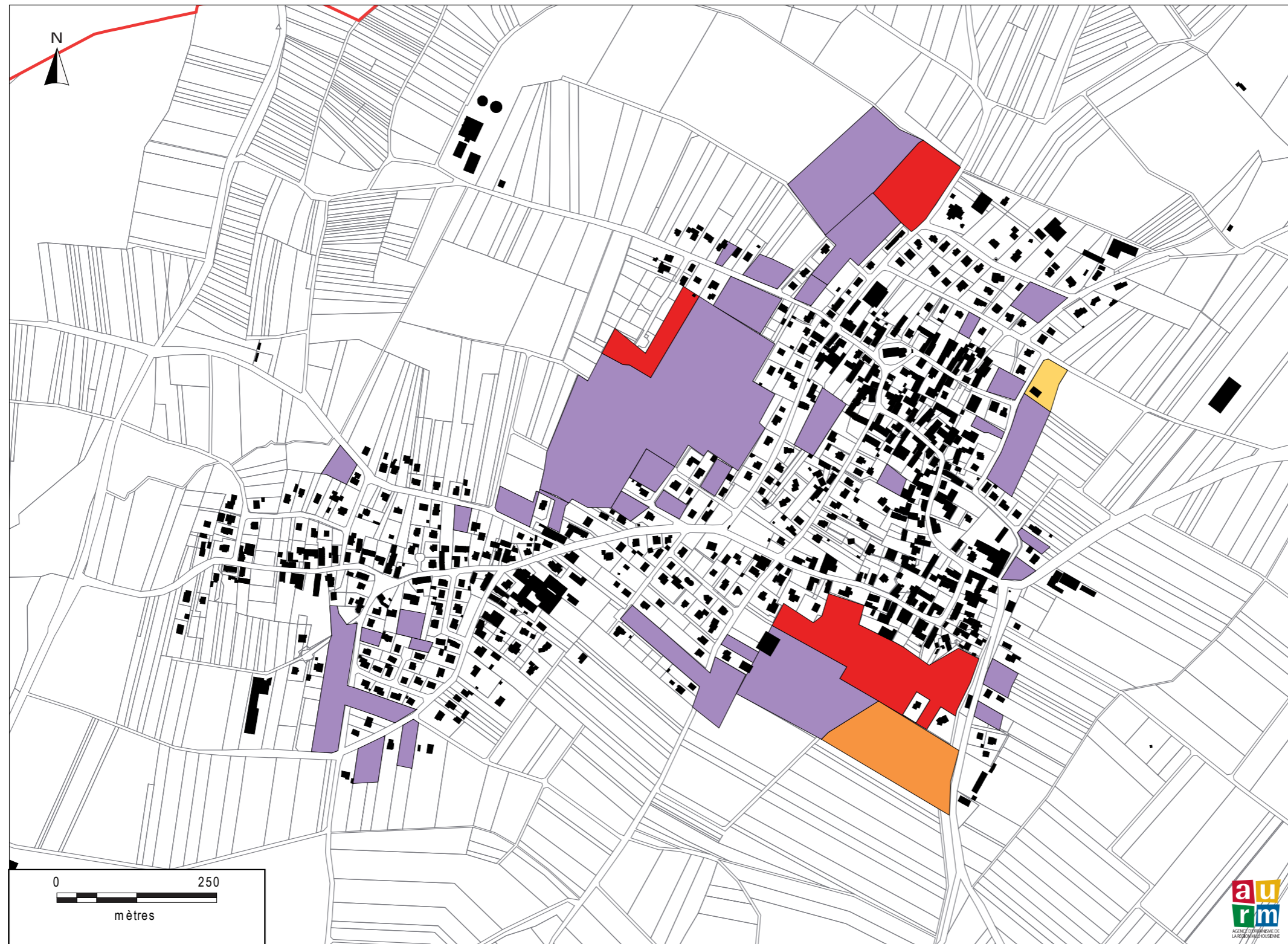
Potentiel foncier **Commune de Baldersheim**



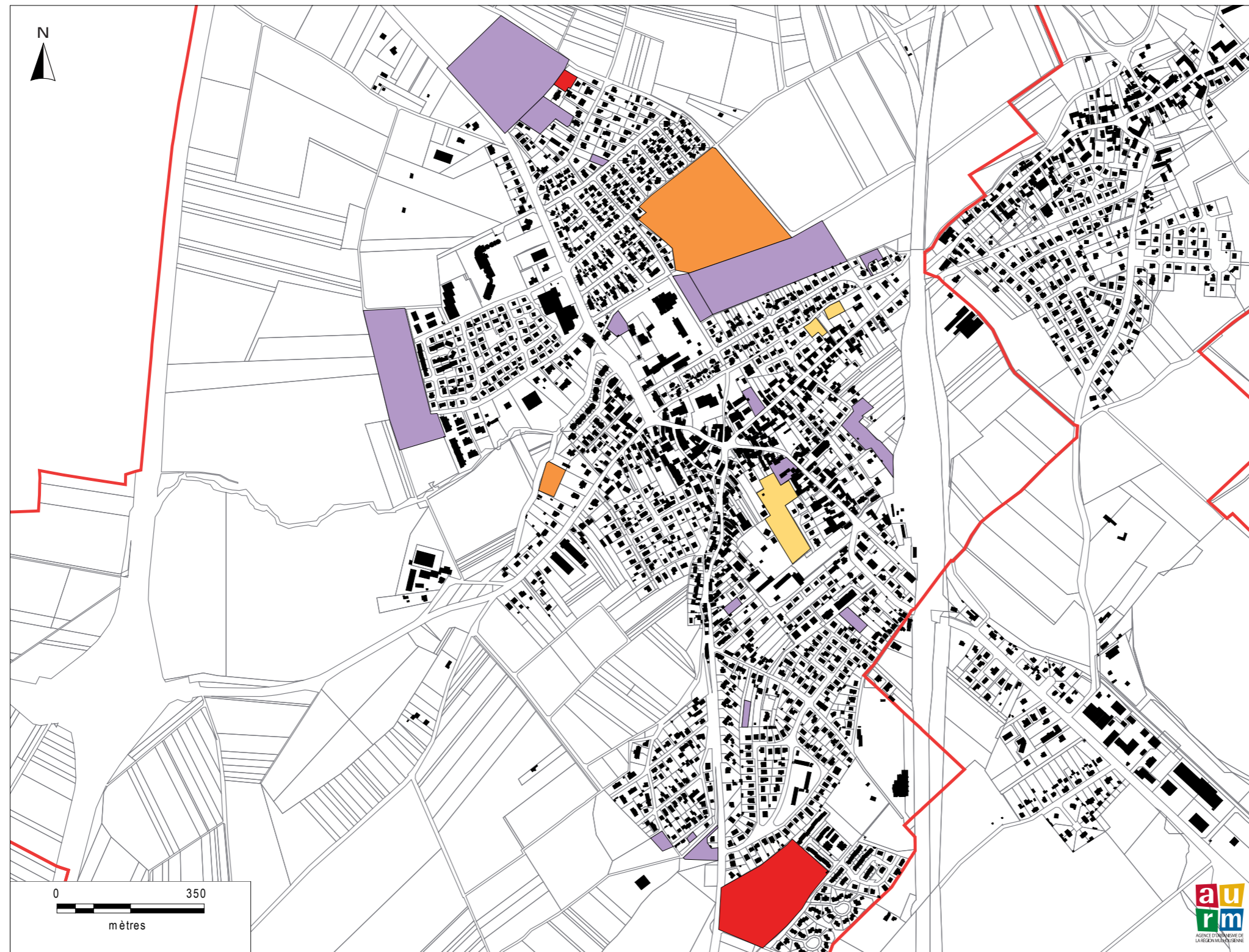
Potentiel foncier **Commune de Battenheim**



Potentiel foncier **Commune de Berrwiller**



Potentiel foncier **Commune de Bollwiller**



Total potentiels fonciers
25,8 Ha

- Echéance de construction des terrains
- Court terme (0 - 3 ans)
 - Moyen terme (3 - 6 ans)
 - Long terme (au delà de 6 ans)
 - Echéance non définie





- Données communales
- Limites communales
 - Limites parcellaires
 - Bâti

Potentiel foncier **Commune de Bruebach**



Total potentiels fonciers
12,6 Ha

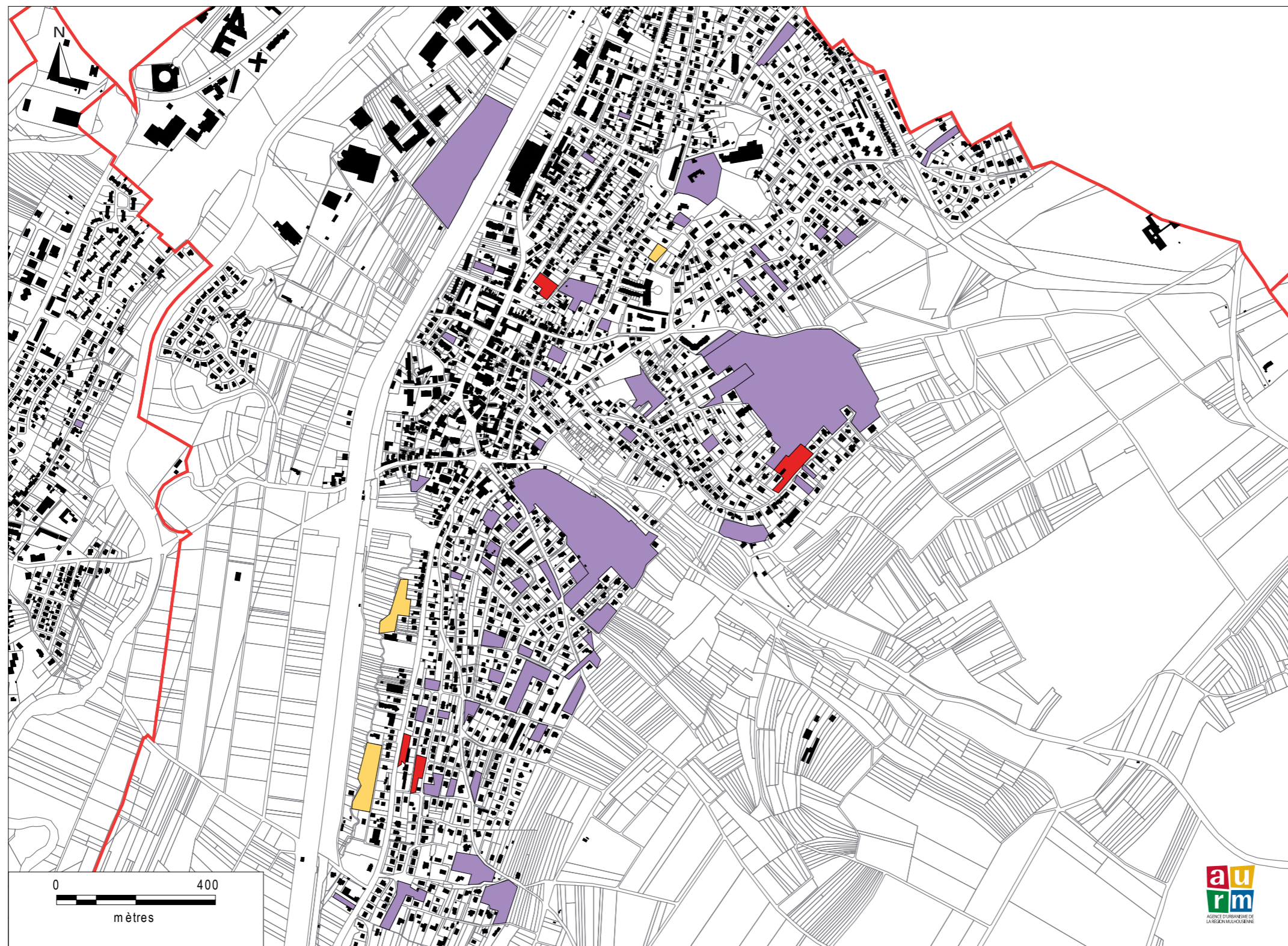
Echéance de construction des terrains

-  Court terme (0 - 3 ans)
-  Moyen terme (3 - 6 ans)
-  Long terme (au delà de 6 ans)
-  Echéance non définie

Données communales

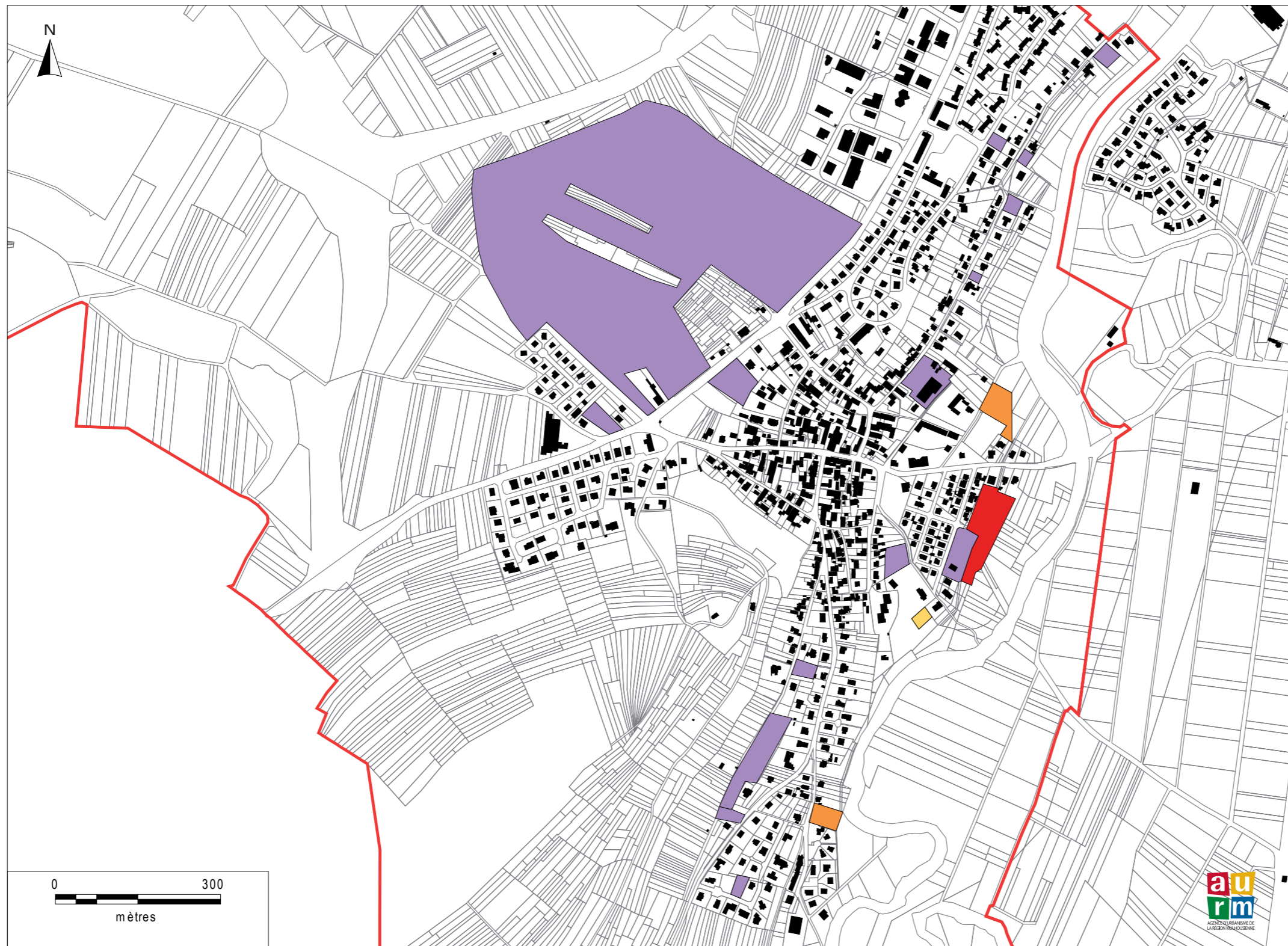
-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Bâti

Potentiel foncier **Commune de Brunstatt**

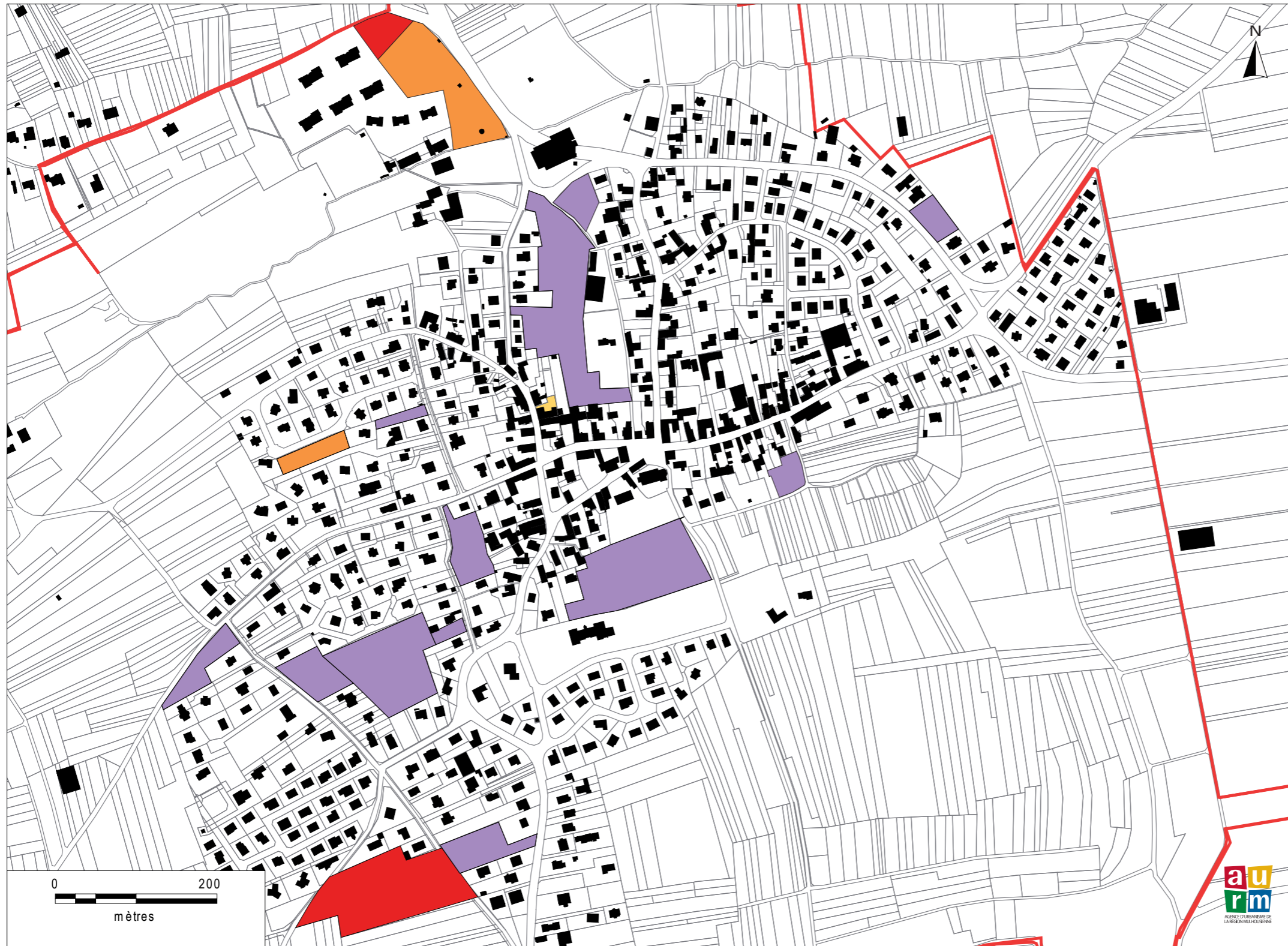


- Total potentiels fonciers
29 Ha
- Echéance de construction des terrains
- Court terme (0 - 3 ans)
 - Moyen terme (3 - 6 ans)
 - Long terme (au delà de 6 ans)
 - Echéance non définie
- Données communales
- Limites communales
 - Limites parcellaires
 - Bâti

Potentiel foncier **Commune de Didenheim**



Potentiel foncier Commune d'Eschentzwiller



Total potentiels fonciers
8,5 Ha

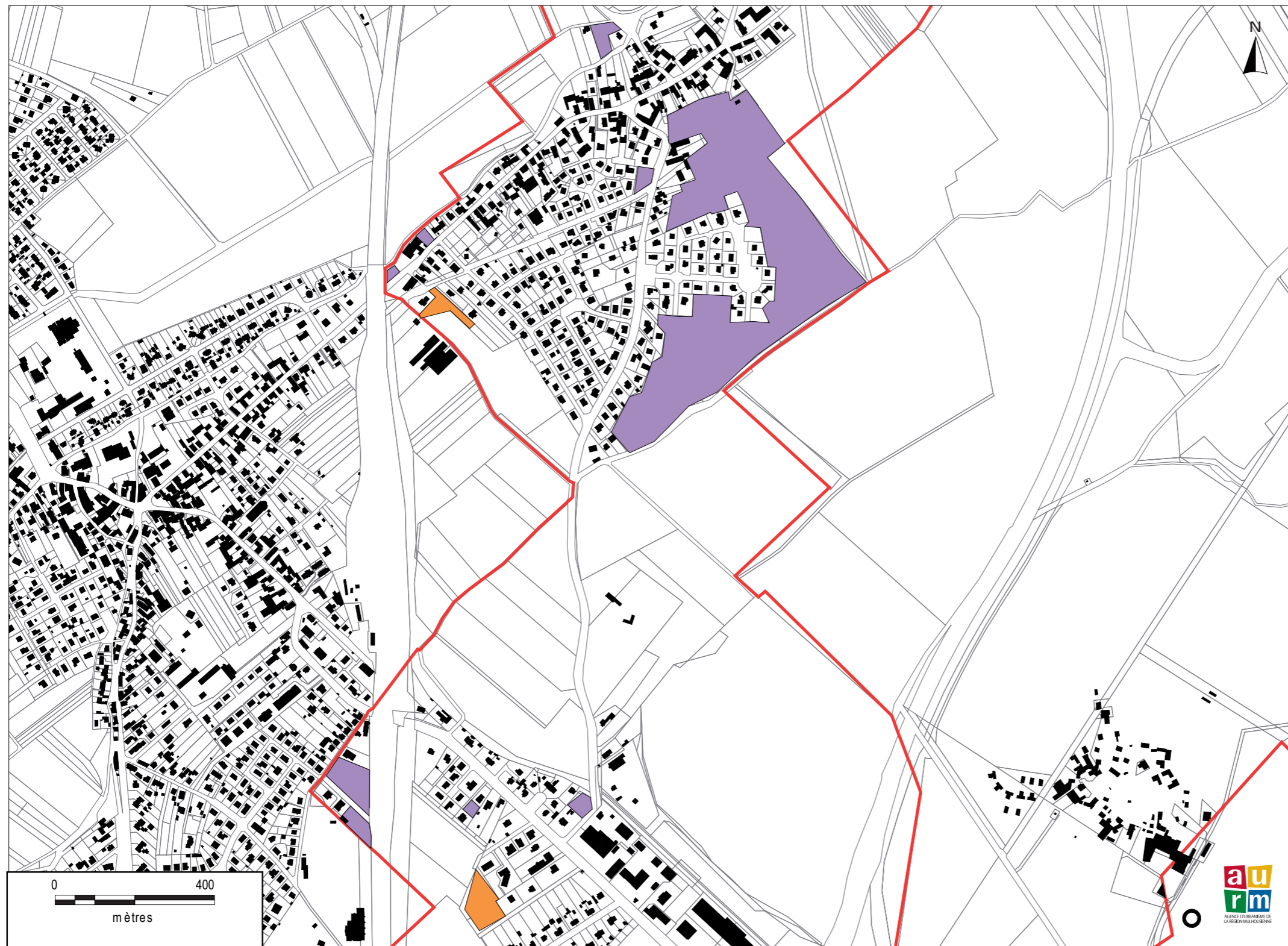
Echéance de construction des terrains

- Court terme (0 - 3 ans)
- Moyen terme (3 - 6 ans)
- Long terme (au delà de 6 ans)
- Echéance non définie

Données communales

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti

Potentiel foncier **Commune de Feldkirch**



Total potentiels fonciers
13,3 Ha

Echéance de construction des terrains

- Court terme (0 - 3 ans)
- Moyen terme (3 - 6 ans)
- Long terme (au delà de 6 ans)
- Echéance non définie

Données communales

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti



Potentiel foncier **Commune de Flaxanden**



Total potentiels fonciers
14,5 Ha

Echéance de construction des terrains

- Court terme (0 - 3 ans)
- Moyen terme (3 - 6 ans)
- Long terme (au delà de 6 ans)
- Echéance non définie

Données communales





- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti

Potentiel foncier **Commune de Galfingue**



Total potentiels fonciers
15,3 Ha

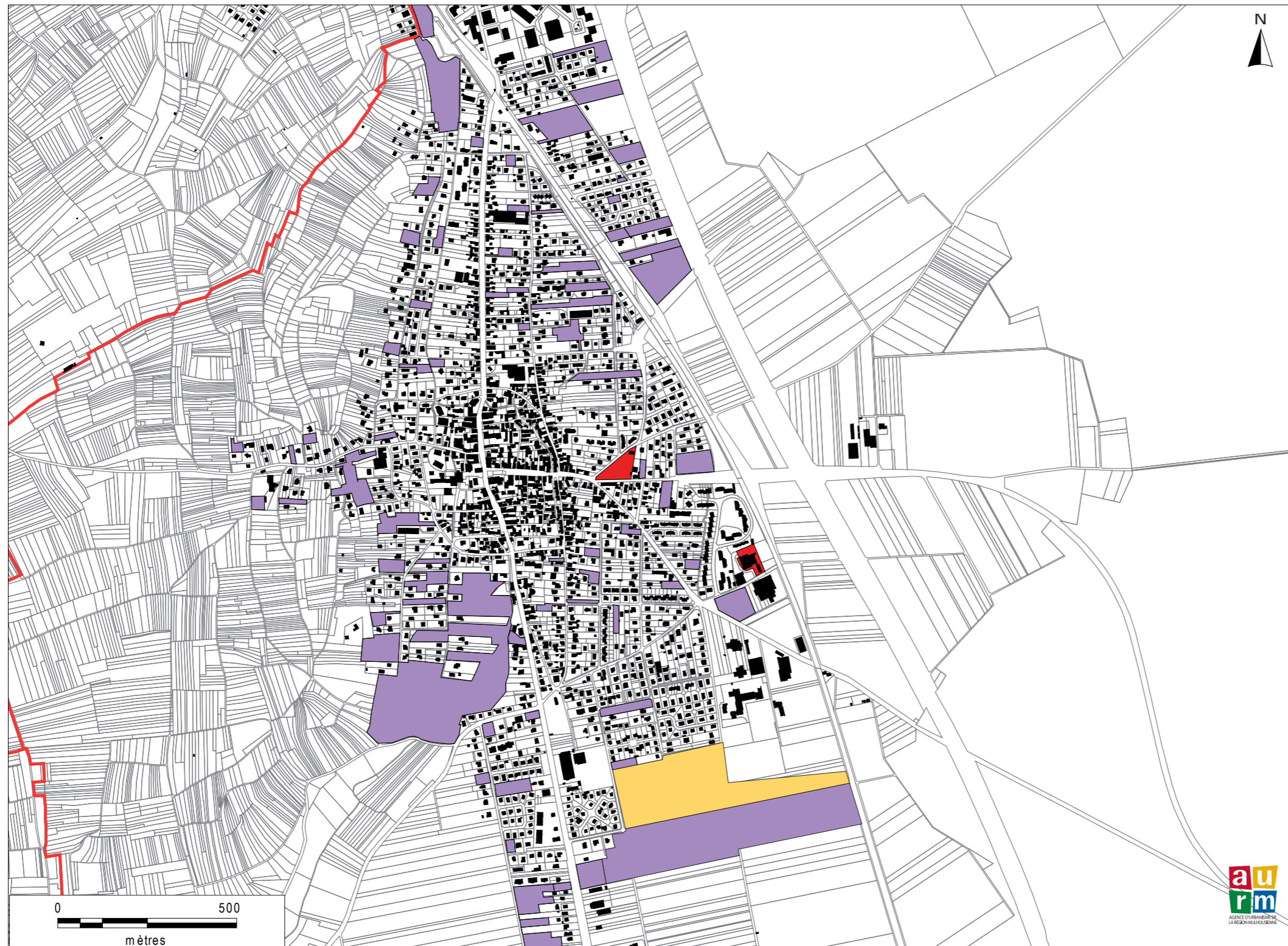
Echéance de construction des terrains

-  Court terme (0 - 3 ans)
-  Moyen terme (3 - 6 ans)
-  Long terme (au delà de 6 ans)
-  Echéance non définie

Données communales

-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Bâti

Potentiel foncier **Commune de Habsheim**



Total potentiels fonciers
46,8 Ha

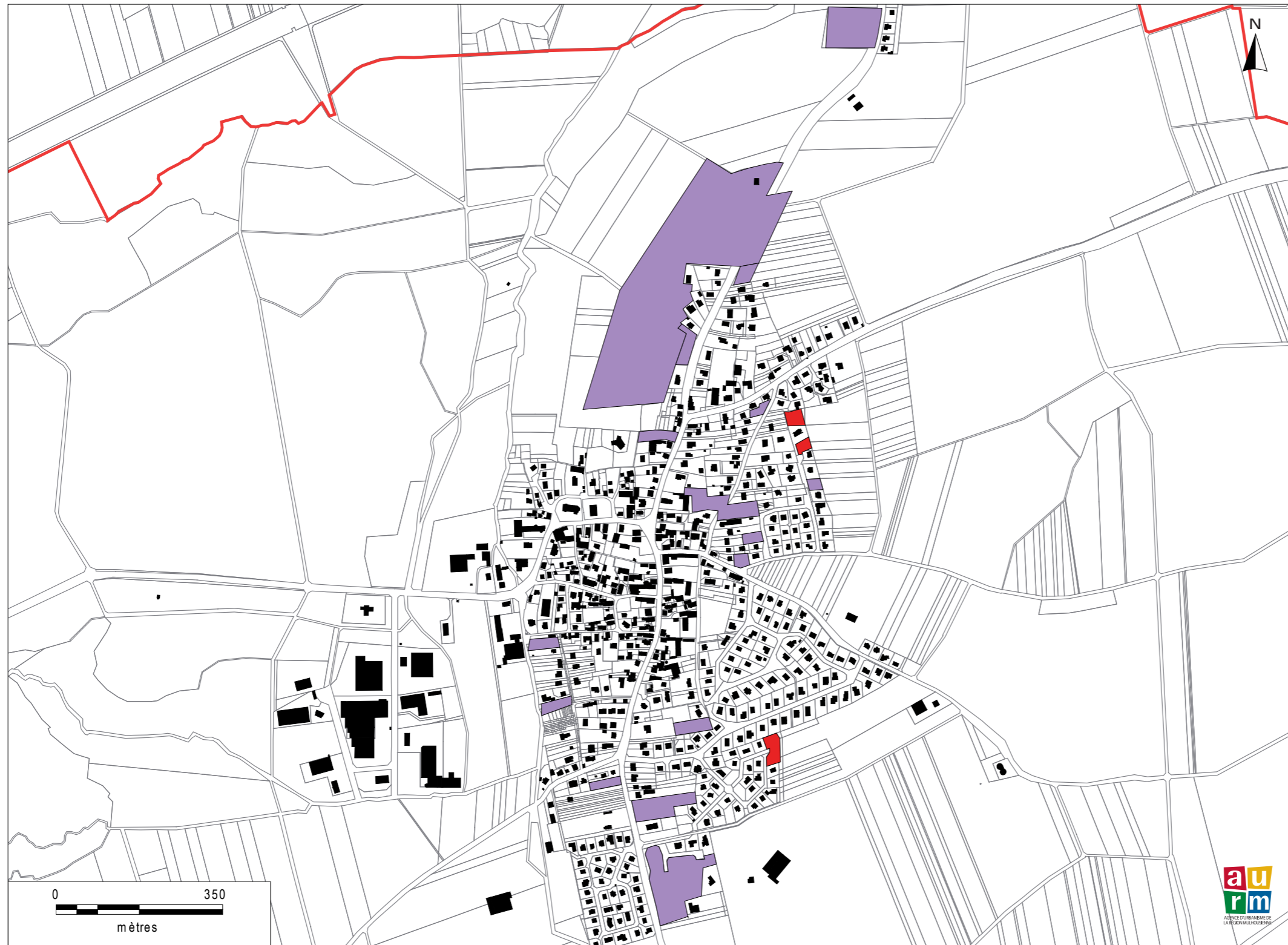
Echéance de construction des terrains

- Court terme (0 - 3 ans)
- Moyen terme (3 - 6 ans)
- Long terme (au delà de 6 ans)
- Echéance non définie

Données communales

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti

Potentiel foncier **Commune de Heimsbrunn**



Potentiel foncier **Commune d'Illzach (Modenheim)**



Total potentiels fonciers
10,5 Ha

Echéance de construction des terrains

- Court terme (0 - 3 ans)
- Moyen terme (3 - 6 ans)
- Long terme (au delà de 6 ans)
- Echéance non définie

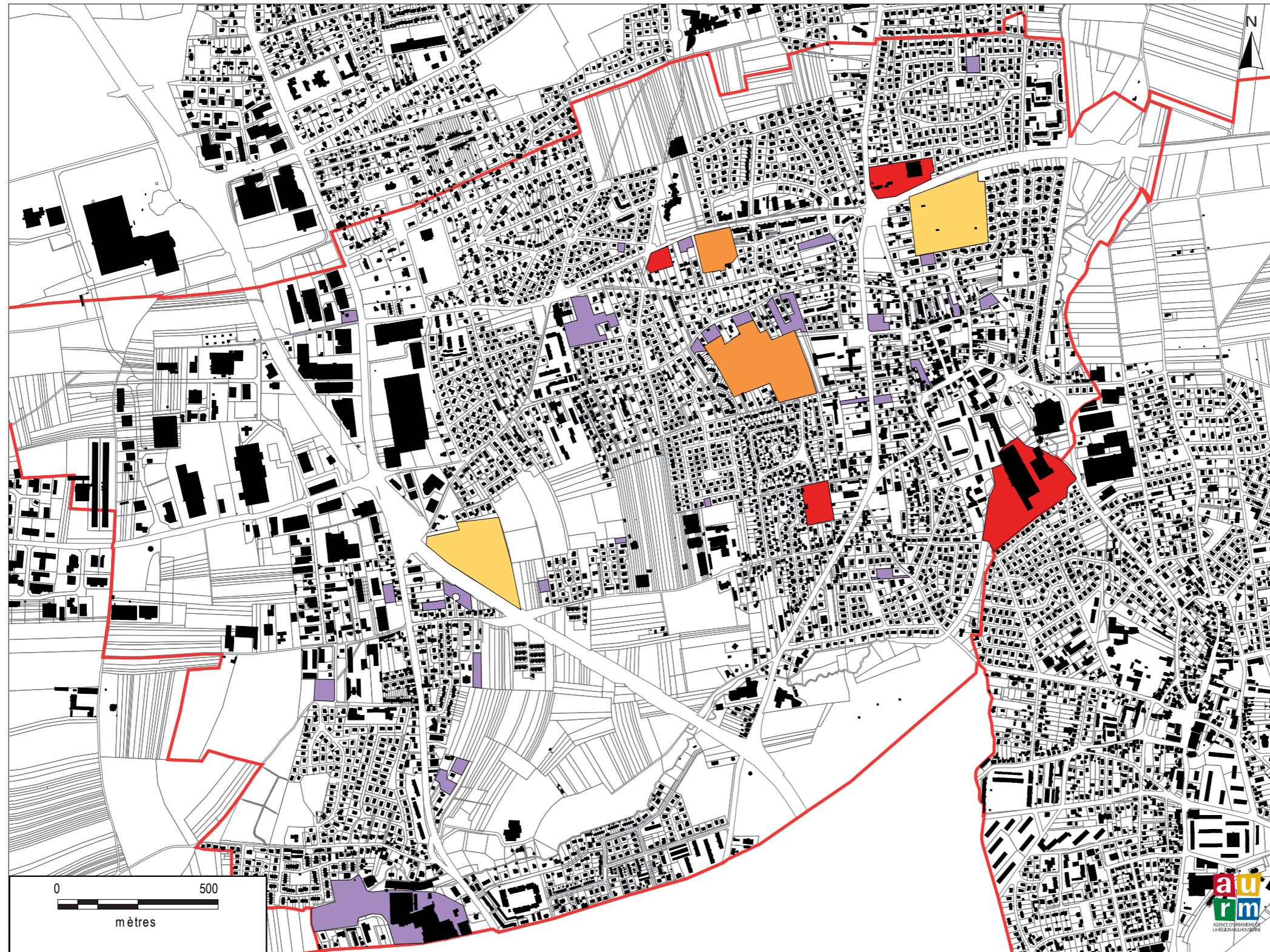
Données communales

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti

Potentiel foncier Commune d'Illzach (Centre)



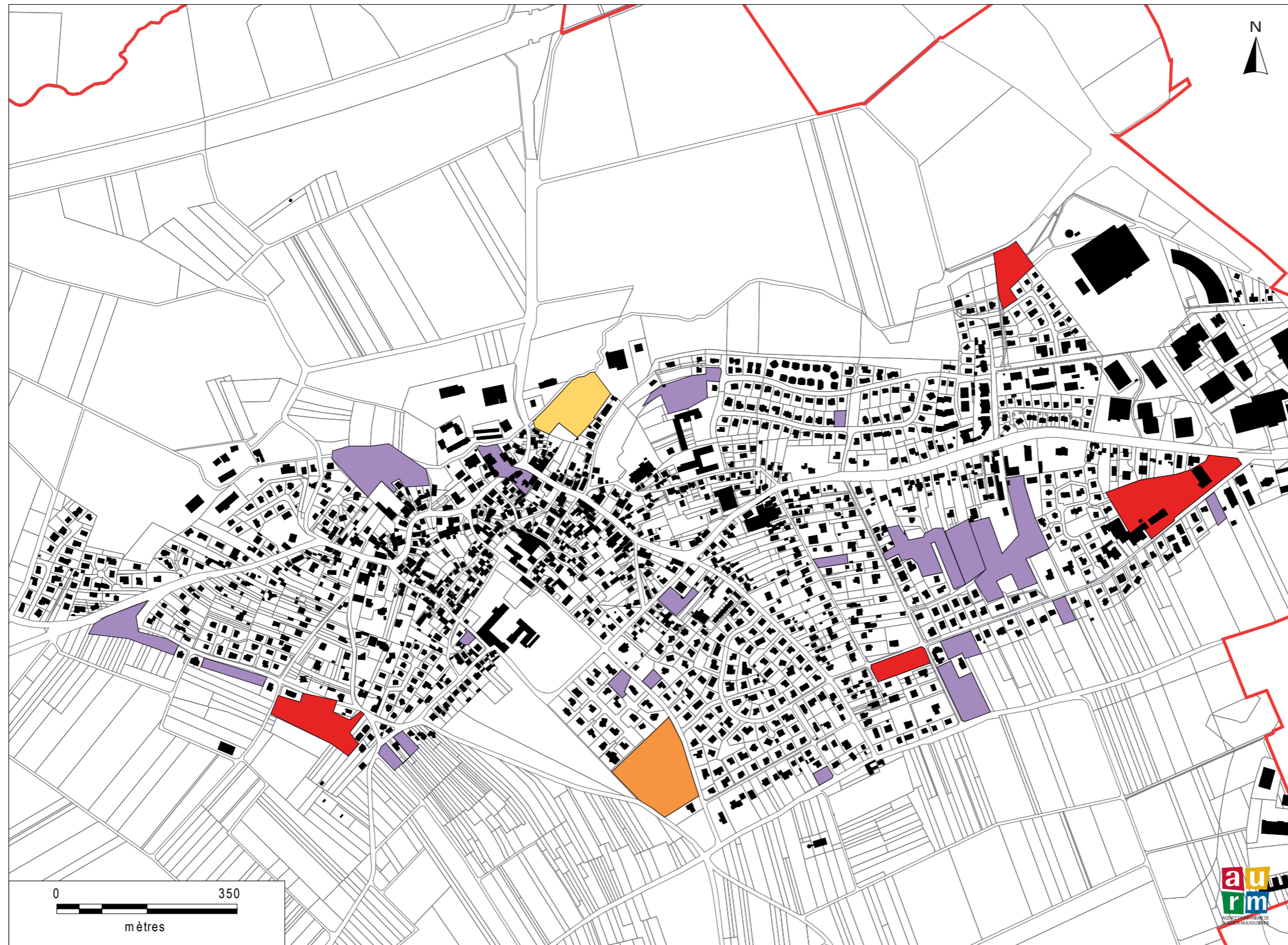
Potentiel foncier **Commune de Kingersheim**



Potentiel foncier Commune de Lutterbach



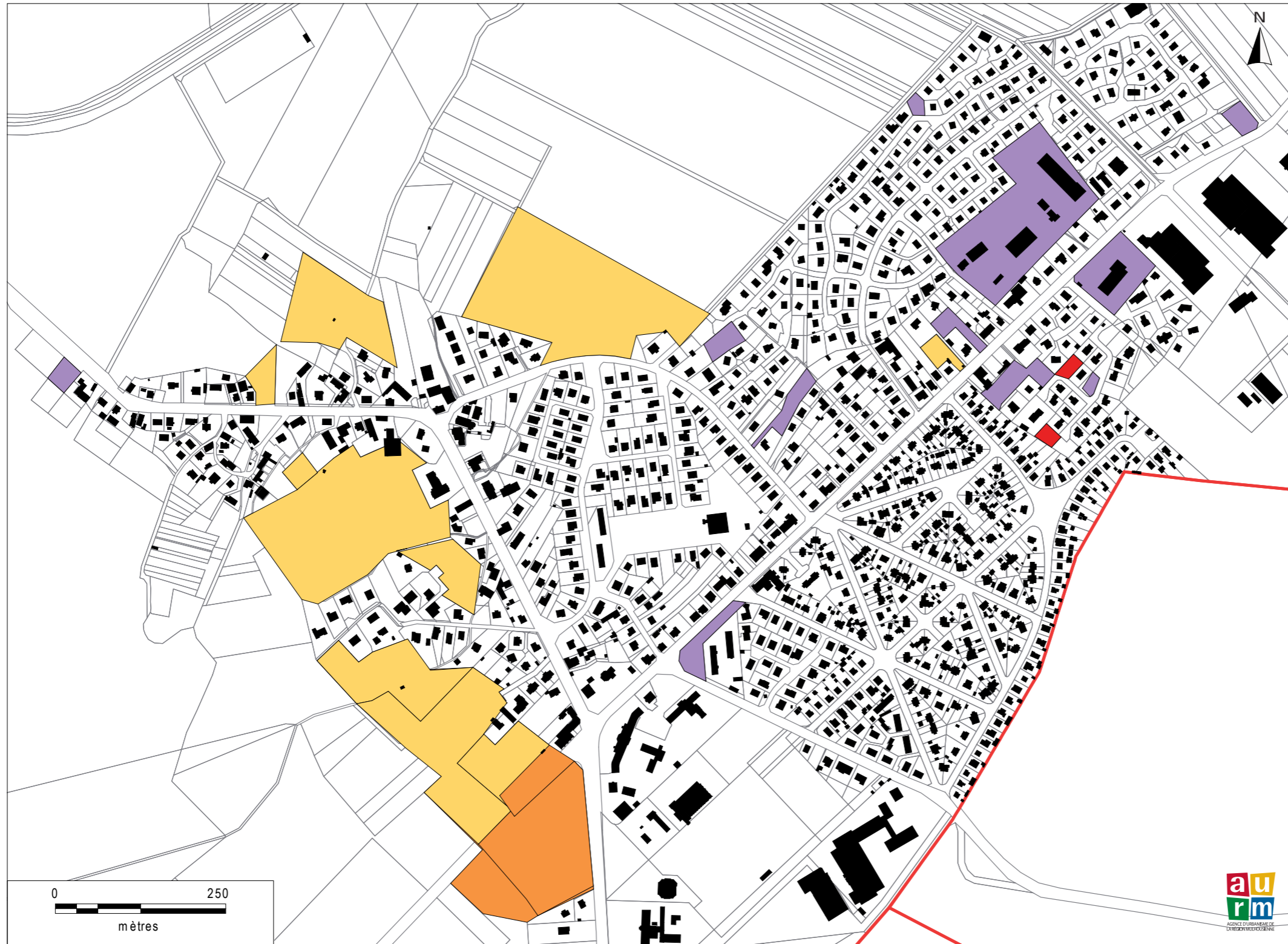
Potentiel foncier Commune de Morschwiller



Potentiel foncier Commune de Pfastatt



Potentiel foncier **Commune de Pulversheim**



Total potentiels fonciers
22,6 Ha

Echéance de construction des terrains

- Court terme (0 - 3 ans)
- Moyen terme (3 - 6 ans)
- Long terme (au delà de 6 ans)
- Echéance non définie

Données communales

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti

Potentiel foncier **Commune de Reiningue**



Total potentiels fonciers
14,2 Ha

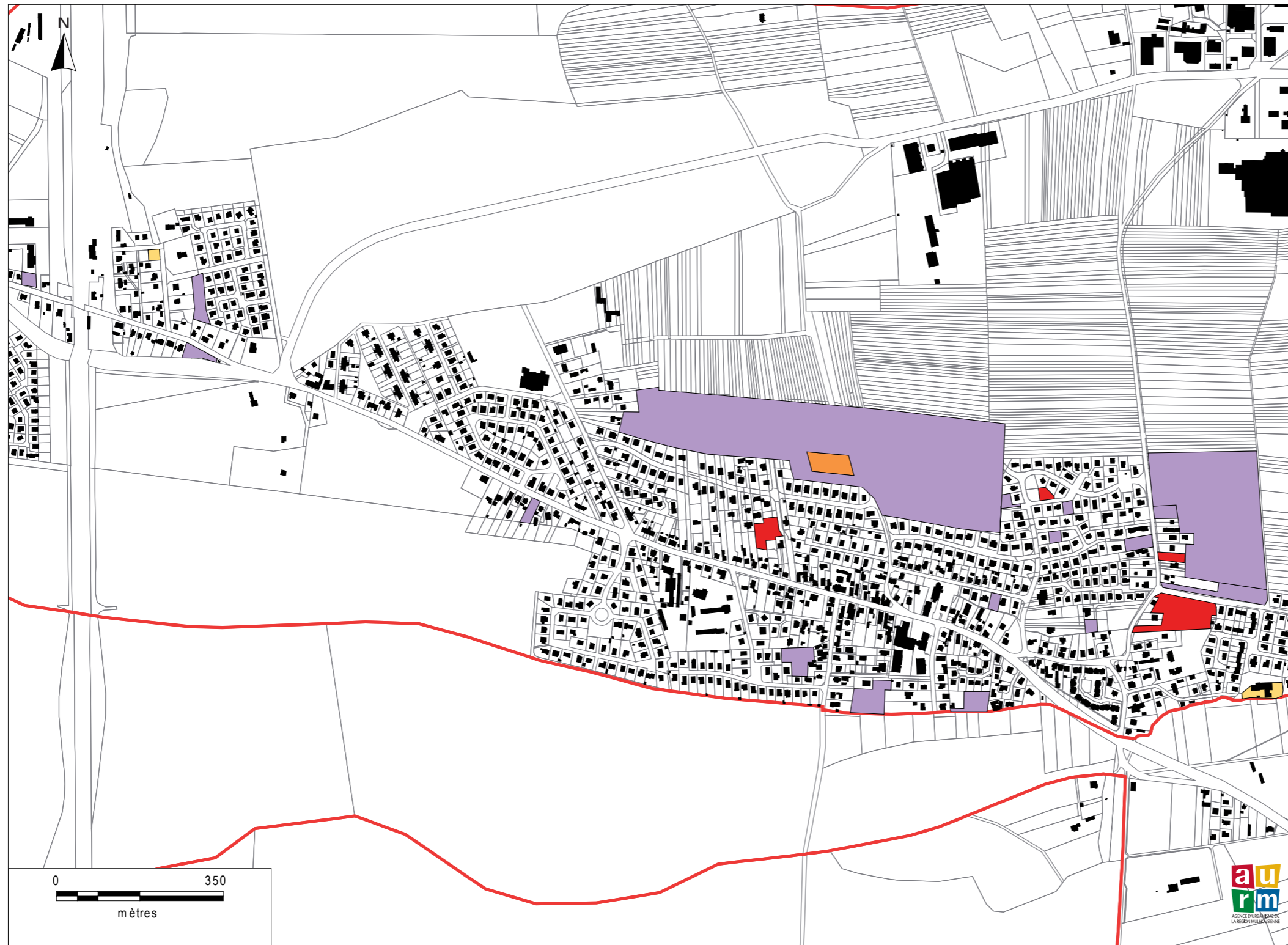
Echéance de construction des terrains

- Court terme (0 - 3 ans)
- Moyen terme (3 - 6 ans)
- Long terme (au delà de 6 ans)
- Echéance non définie

Données communales

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti

Potentiel foncier **Commune de Richwiller**

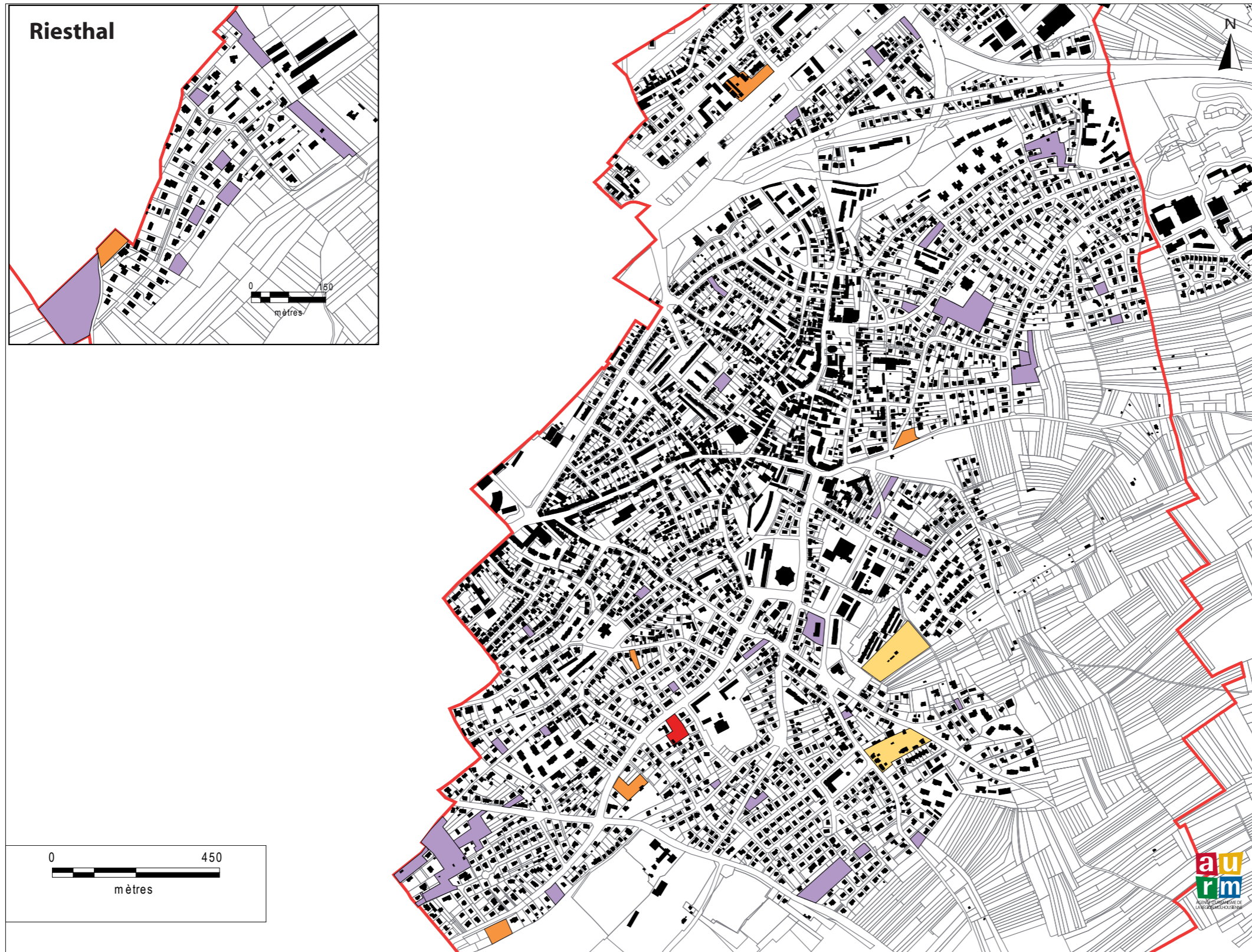


Total potentiels fonciers
22,2 Ha

- Echéance de construction des terrains
- Court terme (0 - 3 ans)
 - Moyen terme (3 - 6 ans)
 - Long terme (au delà de 6 ans)
 - Echéance non définie

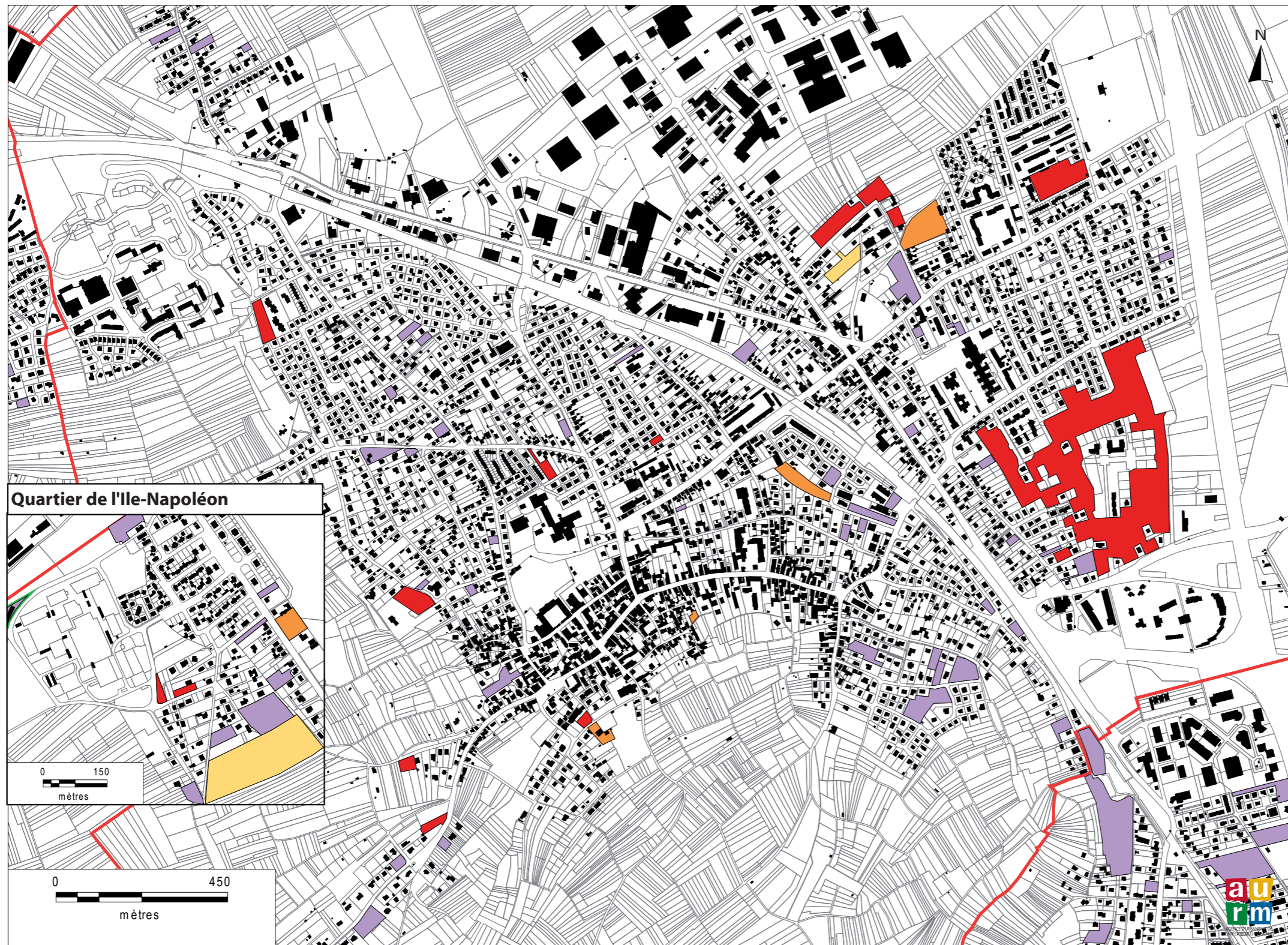
- Données communales
- Limites communales
 - Limites parcellaires
 - Bâti

Potentiel foncier Commune de Riedisheim



- Total potentiels fonciers**
14 Ha
- Echéance de construction des terrains**
- Court terme (0 - 3 ans)
 - Moyen terme (3 - 6 ans)
 - Long terme (au delà de 6 ans)
 - Echéance non définie
- Données communales**
- Limites communales
 - Limites parcellaires
 - Bâti

Potentiel foncier **Commune de Rixheim**



Potentiel foncier **Commune de Ruelisheim**







Potentiel foncier **Commune de Sausheim**



Total potentiels fonciers
14,8 Ha

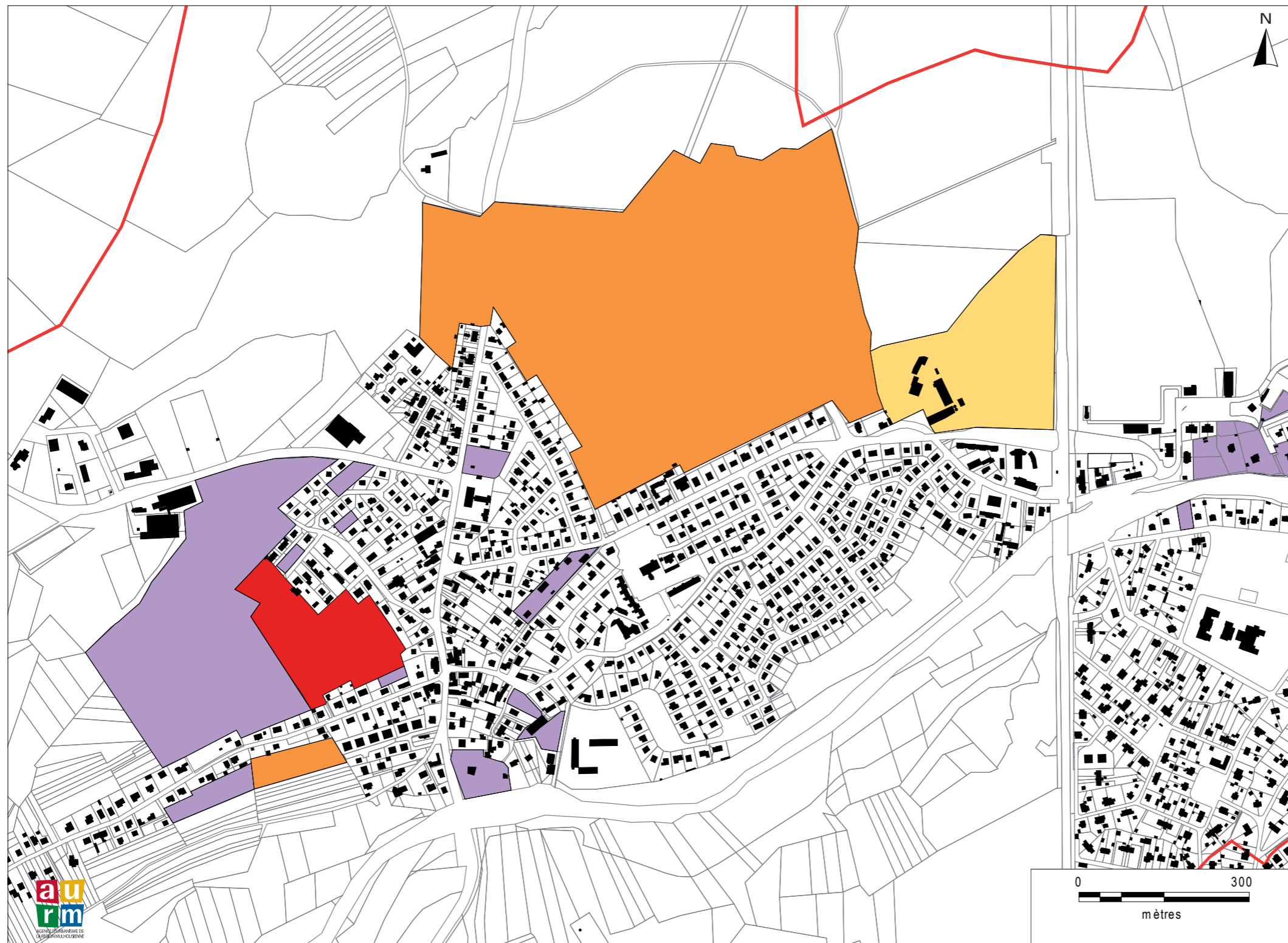
Echéance de construction des terrains

-  Court terme (0 - 3 ans)
-  Moyen terme (3 - 6 ans)
-  Long terme (au delà de 6 ans)
-  Echéance non définie

Données communales

-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Bâti

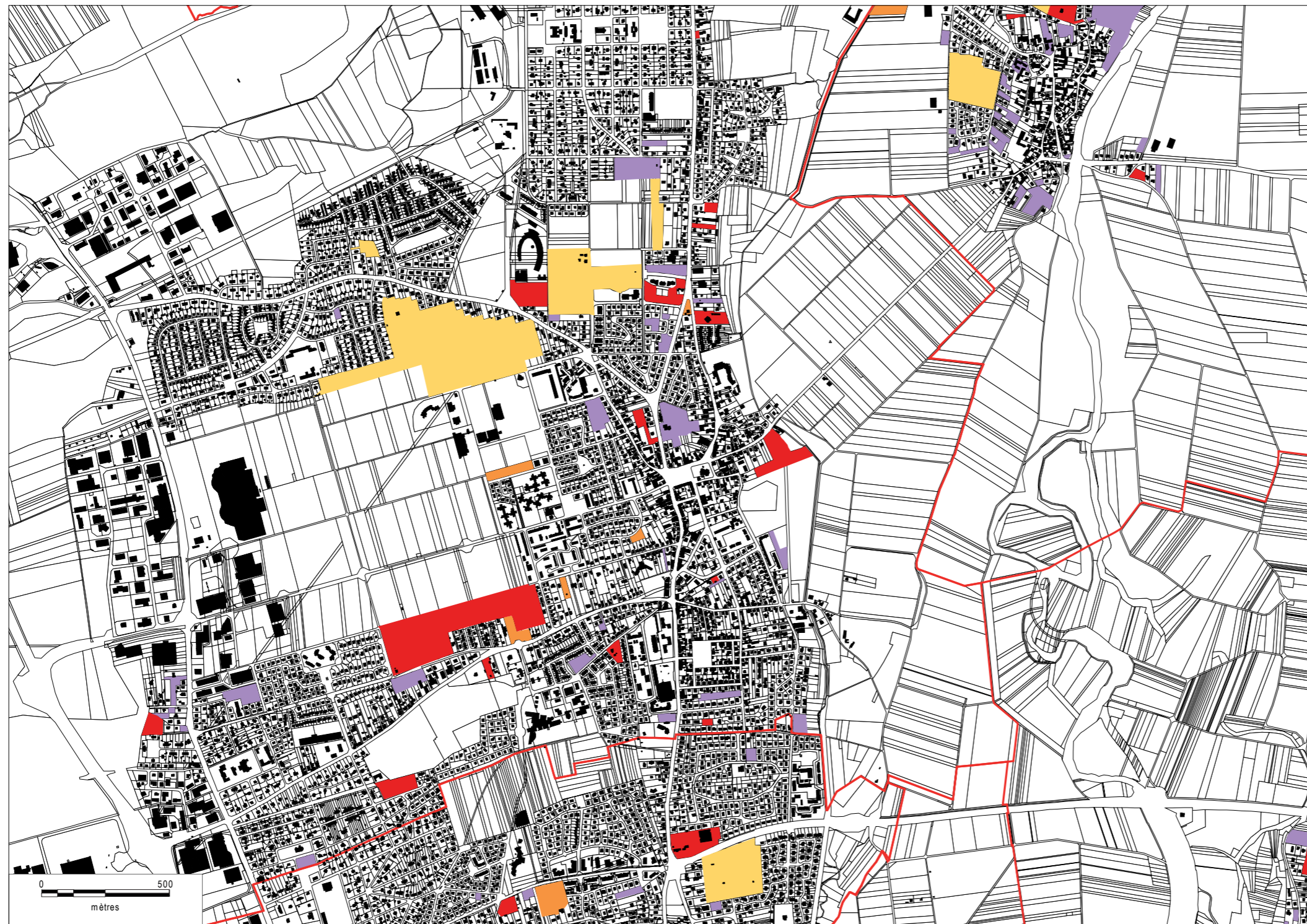
Potentiel foncier **Commune de Staffelfelden**



Potentiel foncier Commune d'Ungersheim



Potentiel foncier **Commune de Wittenheim**



Potentiel foncier **Commune de Zillisheim**

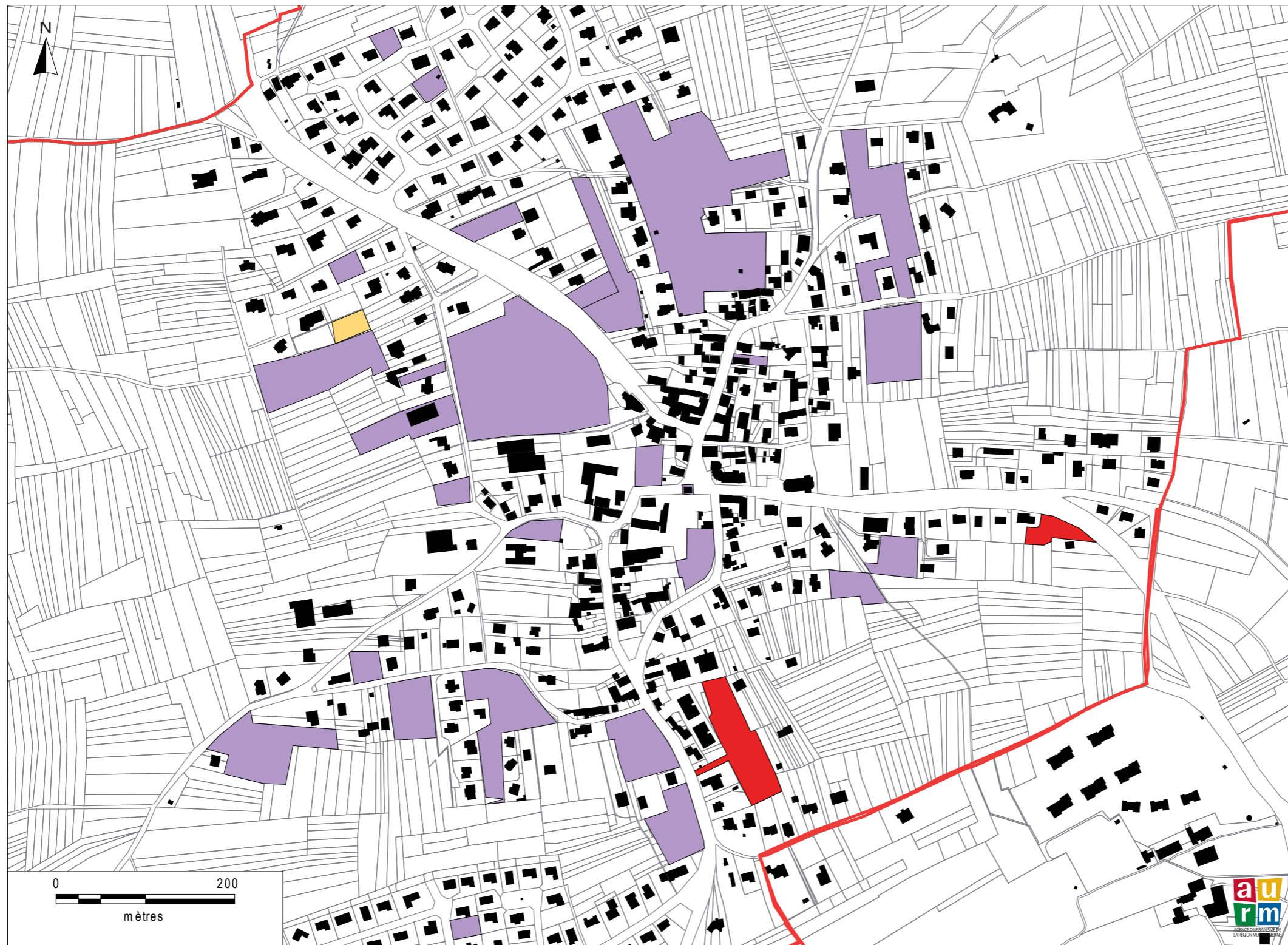


Total potentiels fonciers
20,5 Ha

- Echéance de construction des terrains
- Court terme (0 - 3 ans)
 - Moyen terme (3 - 6 ans)
 - Long terme (au delà de 6 ans)
 - Echéance non définie





- Données communales
- Limites communales
 - Limites parcellaires
 - Bâti

Potentiel foncier **Commune de Zimmersheim**



Total potentiels fonciers
12 Ha

Echéance de construction des terrains

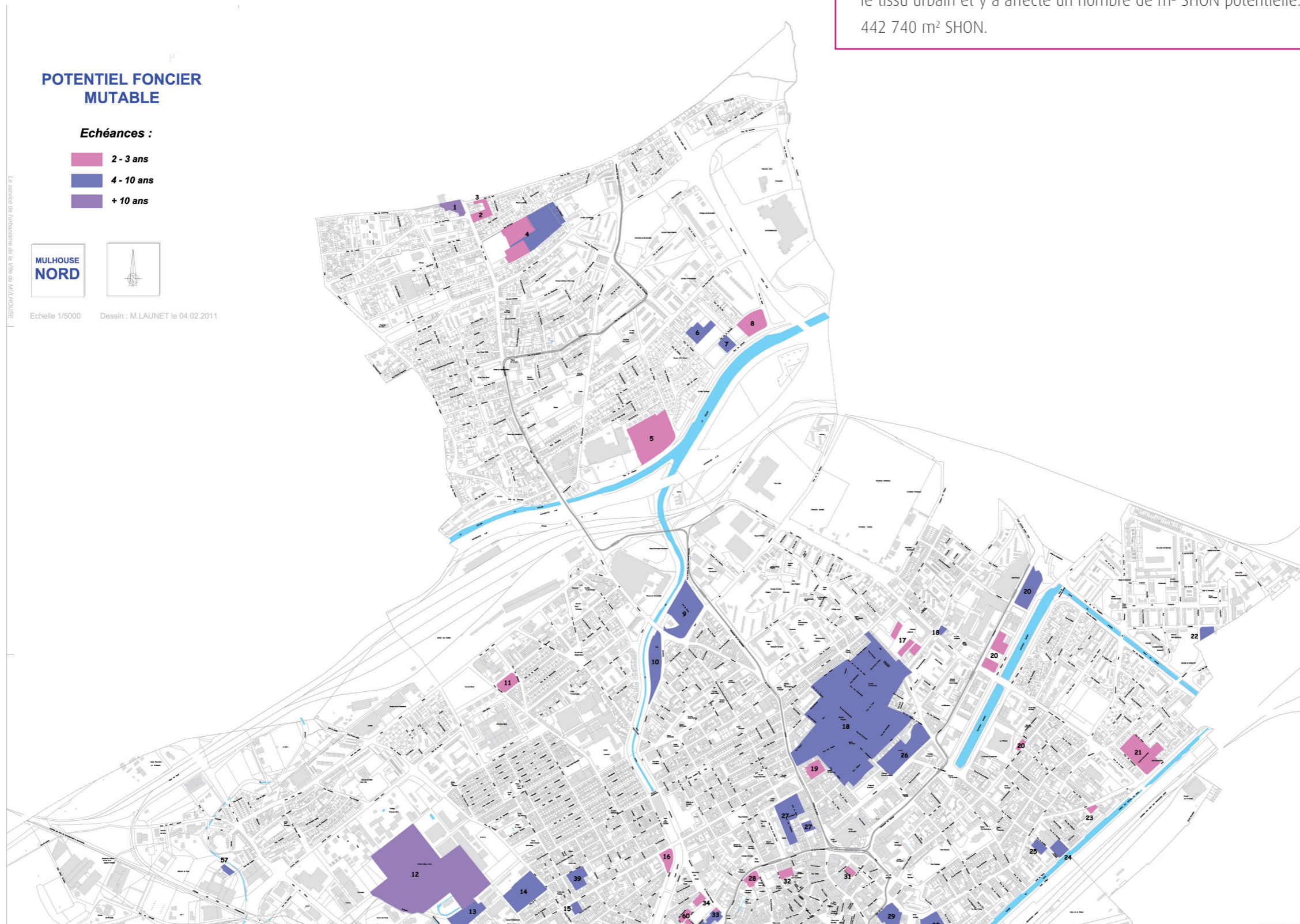
-  Court terme (0 - 3 ans)
-  Moyen terme (3 - 6 ans)
-  Long terme (au delà de 6 ans)
-  Echéance non définie

Données communales

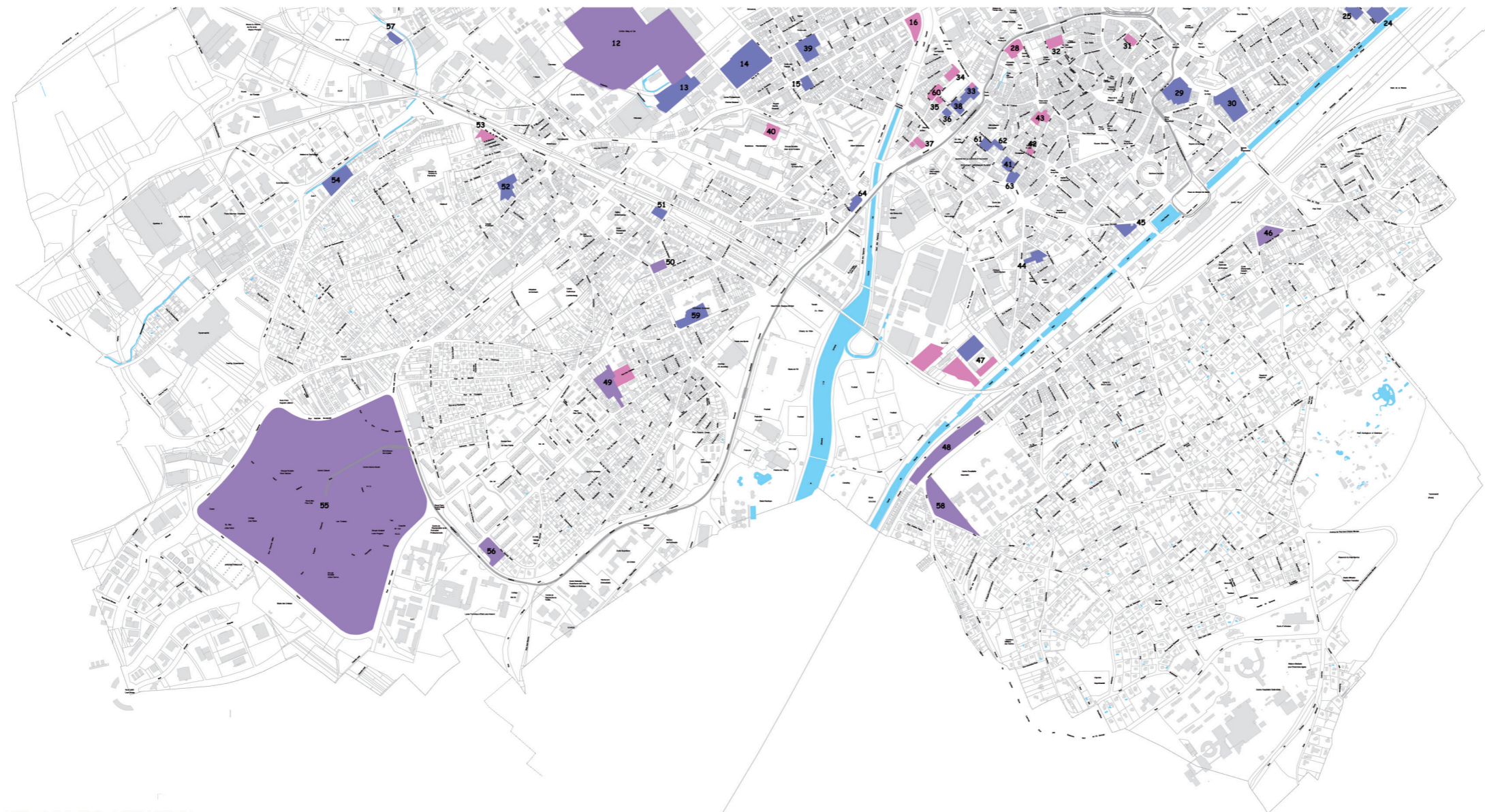
-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Bâti

Potentiel foncier Ville de Mulhouse

La démarche visant à identifier le potentiel foncier dans la ville centre a été quelque peu différente de la méthode décrite précédemment pour les autres communes de m2A. En effet, le service urbanisme de Mulhouse a établi une cartographie des projets en cours et à venir dans le tissu urbain et y a affecté un nombre de m² SHON potentielle. Aussi, le potentiel est estimé à 442 740 m² SHON.



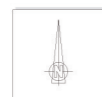
Potentiel foncier Ville de Mulhouse



POTENTIEL FONCIER MUTABLE

Echéances :

- 2 - 3 ans
- 4 - 10 ans
- + 10 ans



Echelle 1/5000

Dessin : M.LAUNET le 04.02.2011

