PLAN LOCAL D'URBANISME

Mittelwihr

1. Rapport de présentation

1.b. Analyse du potentiel de densification et consommation foncière 2012-2024

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 3 Novembre 2026.

Le Maire

MAIRIE DE MITTELWIHR 68630 (Haut-Rhin)

adauhr

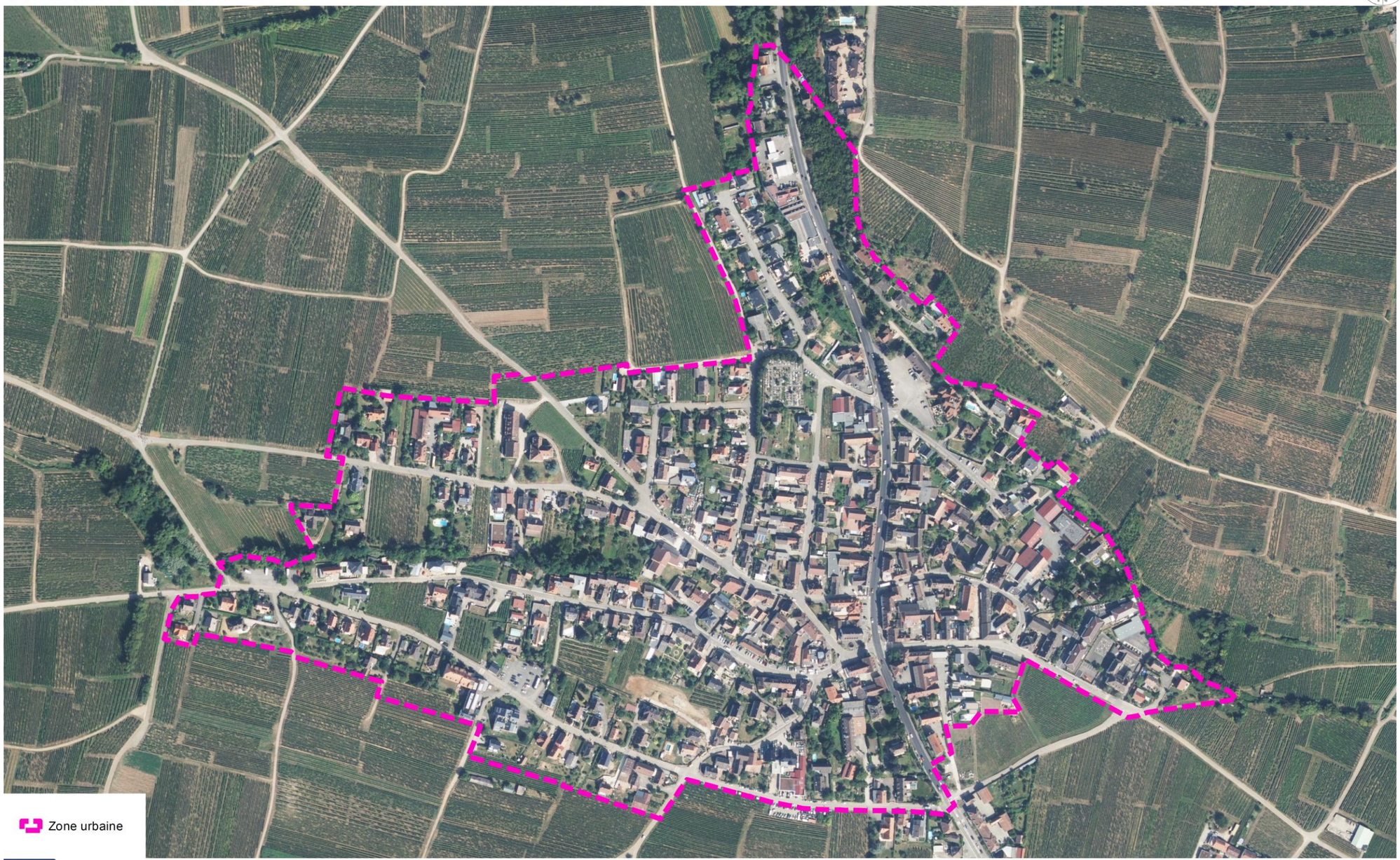
2026

SOMMAIRE

1. CARTES DE REPERAGE DE LA ZONE URBAINE 3
2. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'ARRET DU PLU (2012-2024) 5
3. EMPRISE DU BATI DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU TISSU BATI EXISTANT 7
4. EMPRISE DES INFRASTRUCTURES DANS LE ZONAGE 11
5. DISTANCE DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES 14
6. DISTANCE DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 17
7. SYNTHESE DES DISTANCES D'IMPLANTATION DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET LIMITES 20
8. HAUTEURS DE CONSTRUCTION 22
9. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION INTRA URBAIN 24

1. Cartes de repérage de la zone urbaine

Bilan ancien document d'urbanisme - délimitation de la zone urbaine
Commune de Mittelwihr

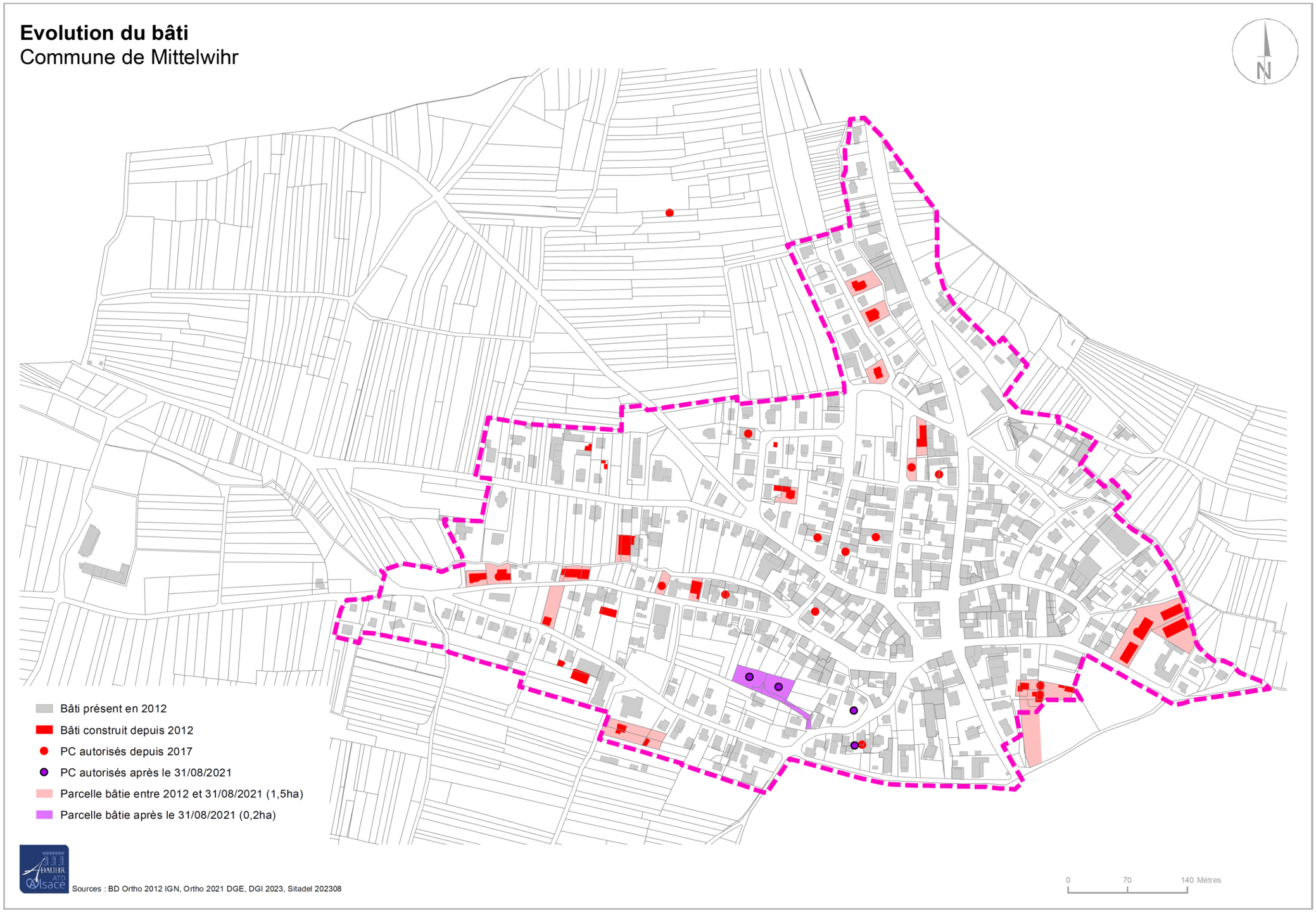


La commune de Mittelwihr ne dispose pas de réglementation spécificique. En effet, depuis de la caducité de son POS (Plan d'Occupation des Sols) en 2017, la commune est en RNU (Règlement National d'Urbanisme). Dans ce cas, en particulier, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. Peuvent toutefois être autorisés, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme (et **non détaillées ci-dessous**) :

- Certaines évolutions des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole ;
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ;
- Des constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes, etc.

L'analyse du potentiel de densification et consommation foncière 2013-2023 est donc étudiée que dans l'enveloppe urbaine (T0) définie sur la carte ci-dessus.

2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du PLU (2012-2024)



Résultats

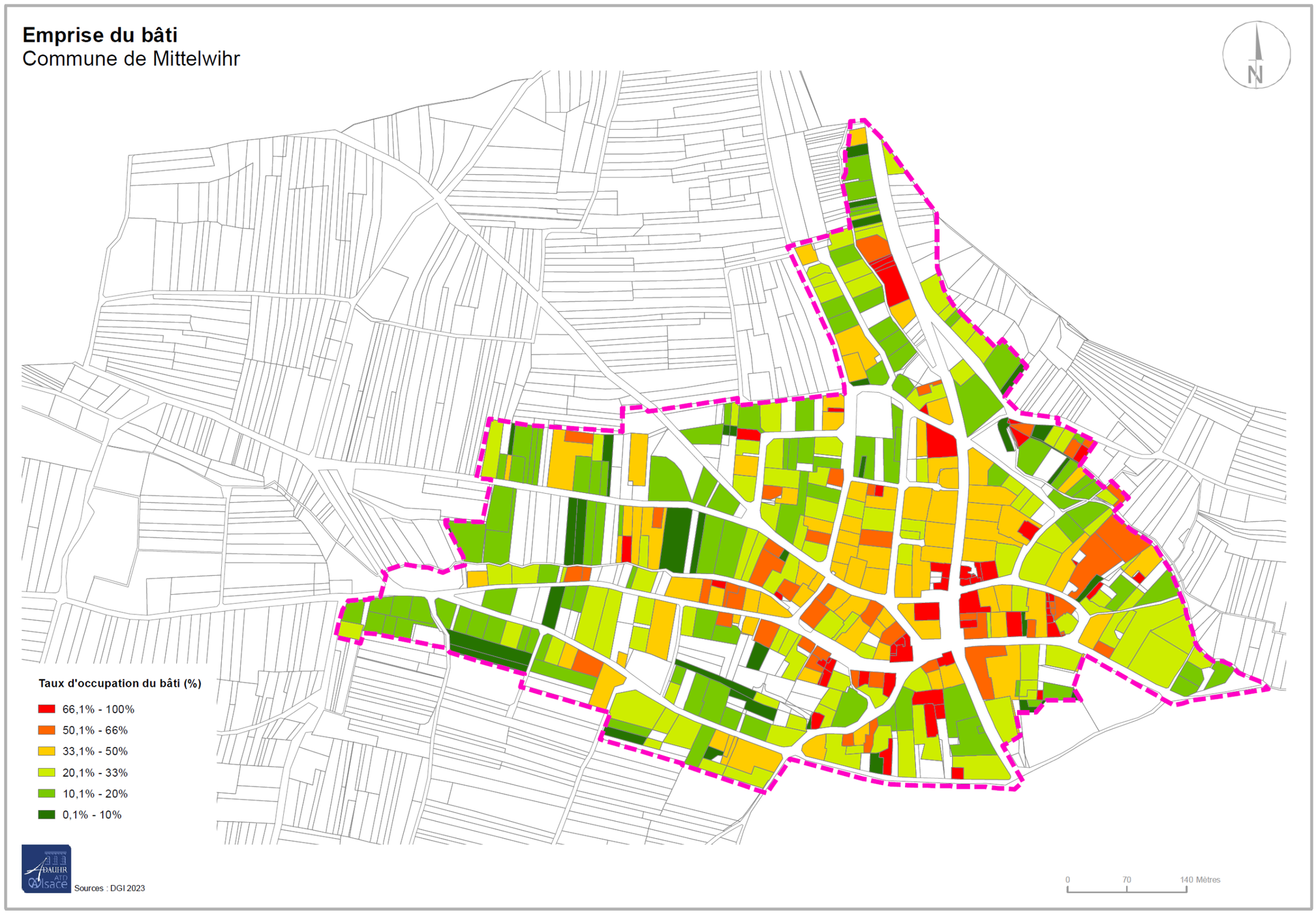
La cartographie de la page précédente illustre la consommation foncière mesurée à Mittelwihr entre 2012 et 2024.

Le tableau suivant indique la surface consommée en hectare par l'habitat :

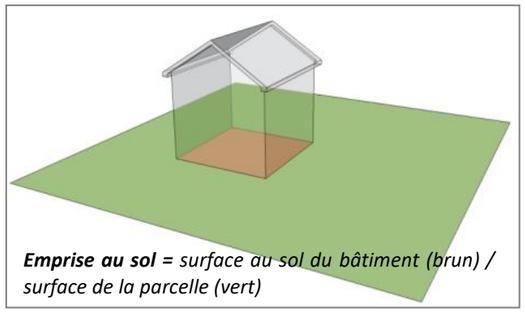
Vocation	**Surfaces consommées entre 2012 et 2024**
Habitat et mixité	1,7 ha

Ainsi, la consommation foncière totale depuis 2012 jusqu'à l'arrêt du PLU s'élève à 1,7 ha. Cette consommation foncière n'a concerné que des parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine du village. On ne mesure pas de consommation foncière en dehors des espaces déjà urbanisés.

3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du tissu bâti existant



Éléments méthodologiques

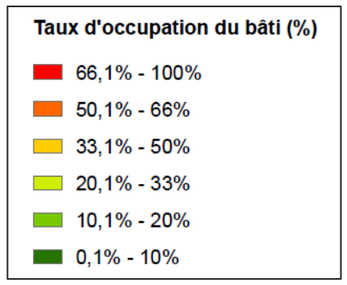


***Emprise au sol** = surface au sol du bâtiment (brun) / surface de la parcelle (vert)*

Une des approches urbanistiques classiques de la densité consiste à étudier l'emprise du bâti, c'est-à-dire le rapport entre la construction (surface au sol) et la surface du terrain.

L'emprise du bâti est un critère urbain souvent réglementé dans les POS et PLU au niveau de l'article 9 « emprise au sol ».

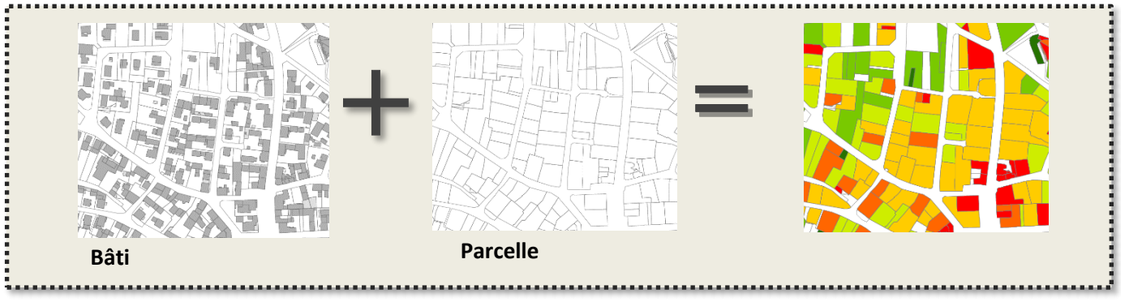
Le document « emprise du bâti » récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction(s) sur la parcelle d'assise.



Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20 % de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer dans les zones urbaines demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (cf. « Attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014»).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan daté de 2023 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations a permis le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle. Tous les résultats obtenus ont enfin été synthétisés cartographiquement en six catégories.



Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent, car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles, ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan et le tableau qui lui est associé servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété.

Tableaux de synthèse des données

La carte montre les différences de densités existantes à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Mittelwihr. Le cadastre 2023 connaît deux ans de report, ainsi les constructions les plus récentes ne peuvent pas être analysées dans ce chapitre.

1. Le centre village



L'extrait de carte ci-dessus indique la densité du bâti dans le centre village de Mittelwihr. Cet espace urbain comprend les densités les plus importantes. En effet, on y retrouve la plupart des densités supérieures à 66%, notamment à proximité de la D1B.

Le centre village comprend une majorité de parcelles avec une densité supérieure à 33%.

Les parcelles avec un taux inférieur à 33% correspondent aux propriétés qui ont conservé des espaces verts notamment des potagers.

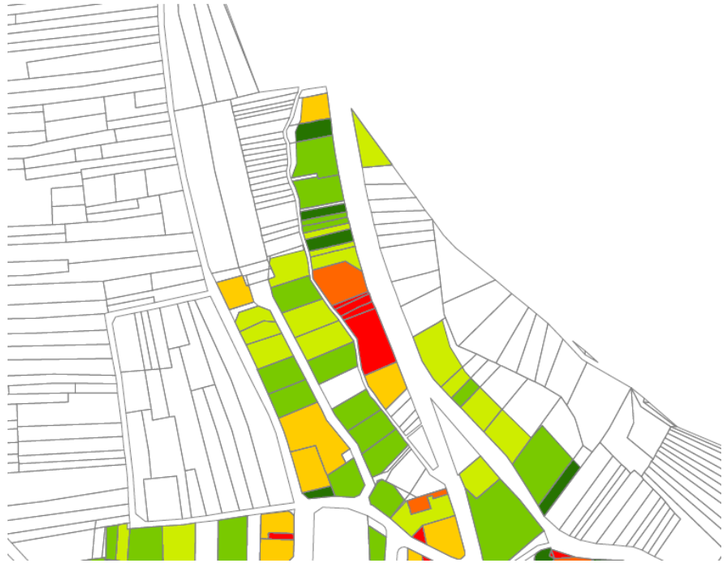
2. Les zones périphériques

Le secteur Ouest :



Contrairement au centre village, les densités inférieures à 33% dominent dans la zone périphérique Ouest du village. Ce résultat indique que cet espace urbain est majoritairement dominé par de l'habitat pavillonnaire. Toutefois, on note quelques densités supérieures à 33%. Il s'agit principalement d'exploitations viticoles ou des constructions à usages touristiques.

Le secteur Nord :



Le secteur Nord est également dominé par des densités de parcelles inférieures à 33%. L'habitat pavillonnaire domine dans ce tissu urbain. On retrouve notamment le lotissement de la rue Krautenau. A noter, toutefois, la présence d'un ensemble urbain avec des densités supérieures à 66%. Il s'agit des constructions économiques (fournisseur de matériel agricole, boulangerie, etc …) présentes sur la route du Vin.

Le secteur Est :



Le secteur Est est dominé par des densités de parcelles inférieures à 33%. Il s'agit de l'école qui dispose d'une cour de récréation, terrain de sport ainsi que d'habitat pavillonnaire.

3. Quelques chiffres de densités

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la commune de Mittelwihr. En effet, classiquement l'INSEE rapporte la population recensée la plus récente avec la taille du ban communal pour donner un nombre d'habitants au km^2.

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio. En cumulant les surfaces des parcelles bâties des quartiers urbains mixtes.

Pour Mittelwihr, la surface urbaine effective utilisée correspond à l'enveloppe urbaine, soit 36,1ha.

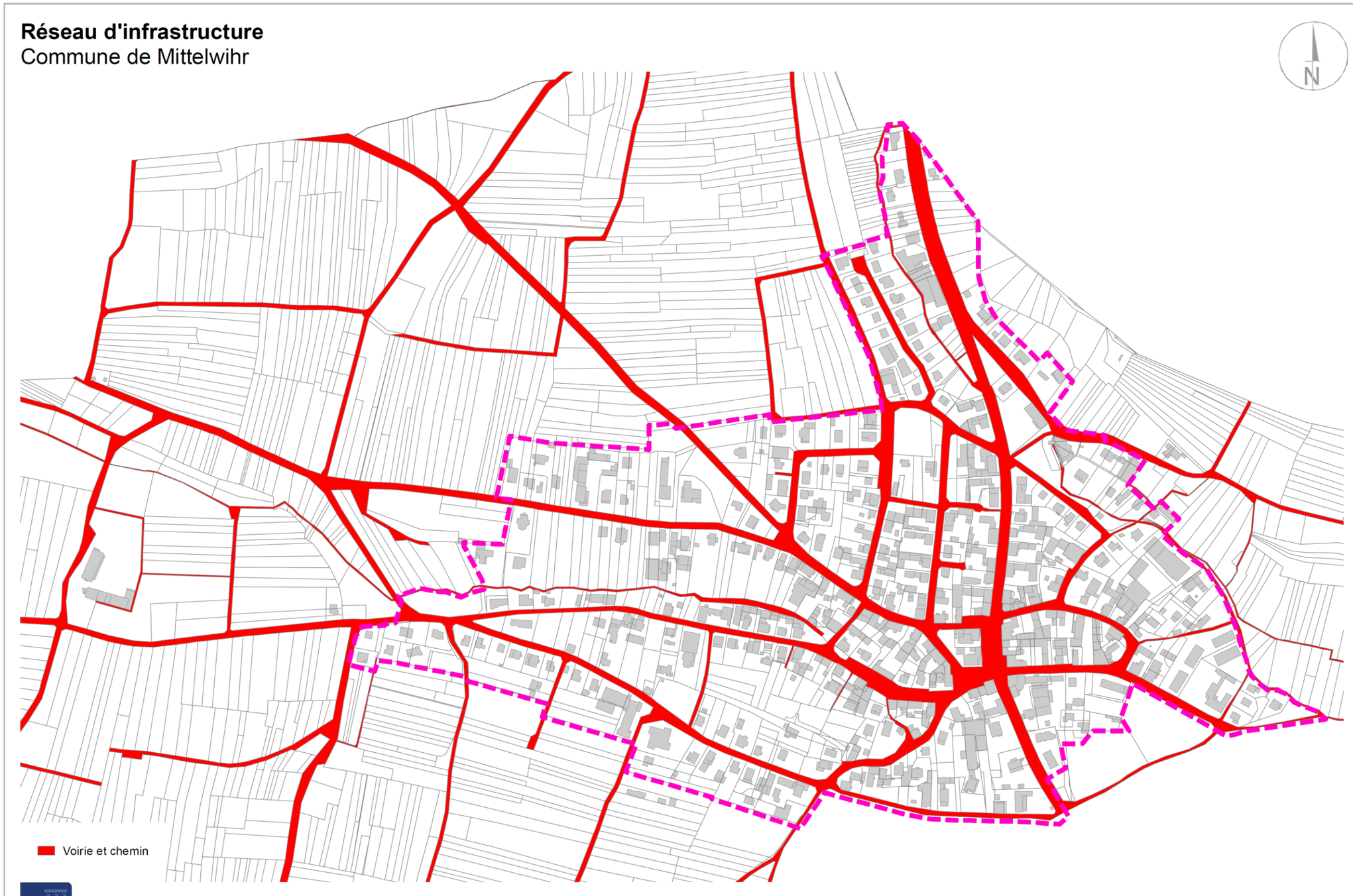
Surface urbaine effective (habitat et mixité courante) Mesure exprimée en foncier net (en ha)	36,1
Nombre de logements au dernier recensement INSEE	447
Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)	12,4

Ainsi, on constate que les 447 logements recensés dans la commune se répartissent sur une surface urbaine effective d'environ 36,1 hectares.

La densité urbaine nette moyenne observée sur la commune peut ainsi être estimée à environ 12,4 logements par hectare.

4. Emprise des infrastructures dans le zonage

Réseau d'infrastructure
Commune de Mittelwihr



Éléments méthodologiques

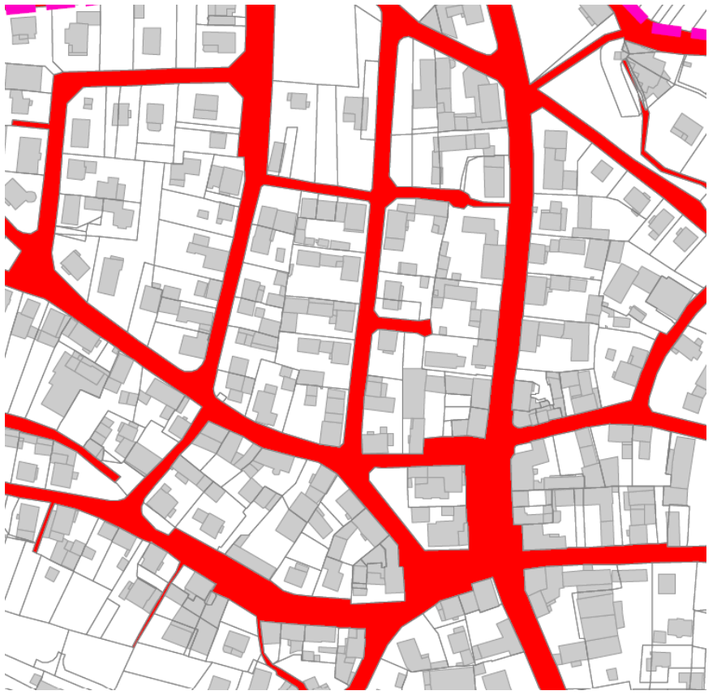
Le document cartographique relatif aux infrastructures présente le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait « en creux » sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures et notamment leur impact dans la zone urbaine

1. Centre ancien

Aux différentes entités qui composent la structure urbaine de Mittelwihr, correspondent des types de trames viaires caractéristiques. La trame densément bâtie correspond aux rues originelles du village.



2. Extensions dans les zones périphériques

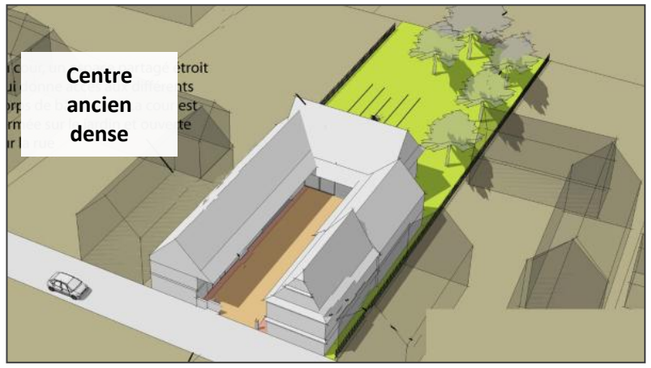
On remarque ainsi ce qui était avancé le chapitre précédent : les vois structurent les extensions diffuses des secteurs périphériques.

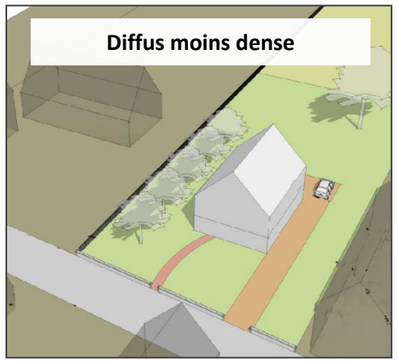
En effet, les bâtiments se sont construit le long des voies en première, voire en deuxième profondeur.

Secteur Ouest :



Dans la première situation, nous dirons plus facilement que ce sont les bâtiments qui forment les rues et dans le second cas que ce sont les routes qui ont guidé l'implantation des constructions.



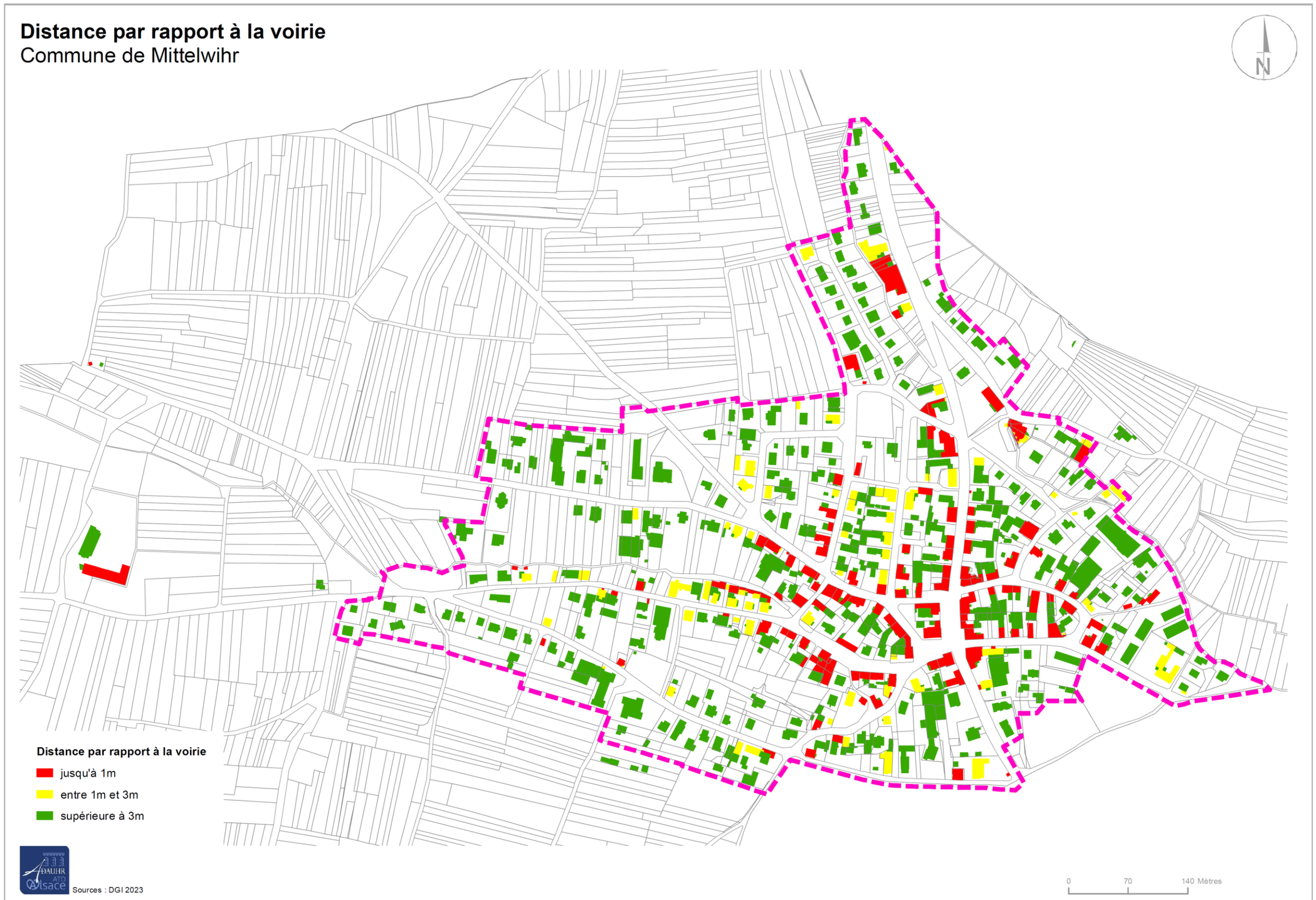


3. Zones viticoles et naturelles

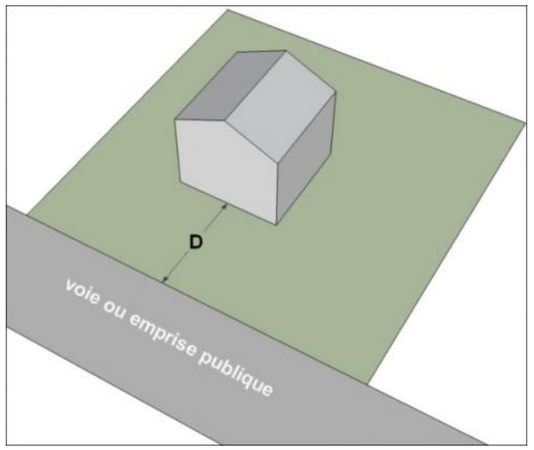
Les voies suivent le morcellement des vignes ou le dessin du relief.



5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques



Éléments méthodologiques



Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant, porte sur l'article 6 du PLU.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps, pour chaque construction, la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait on utilise l'entité « emprises publiques » évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des « morphotypes » différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le PLU n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme à probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquée ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

1. Centre ancien



Le centre village de Mittelwihr est la zone qui ressort graphiquement le plus en rouge, des constructions à l'alignement. Ce constat est logique pour un centre-village ancien.

On remarque en effet que le long des rues du centre ancien le bâti est à l'alignement. Cependant on compte beaucoup de constructions en deuxième rangée qui sont en recul, ce qui tend à diminuer ce résultat cartographique.

2. Zones périphériques

Secteur Ouest :



Secteur Nord :



Secteur Est :



A l’inverse les zones périphériques du tissu urbain de Mittelwihr ressortent principalement en vert. Les constructions sont donc très largement implantées à 3m des voies publiques. Ce constat est logique pour les zones pavillonnaires d’un village.

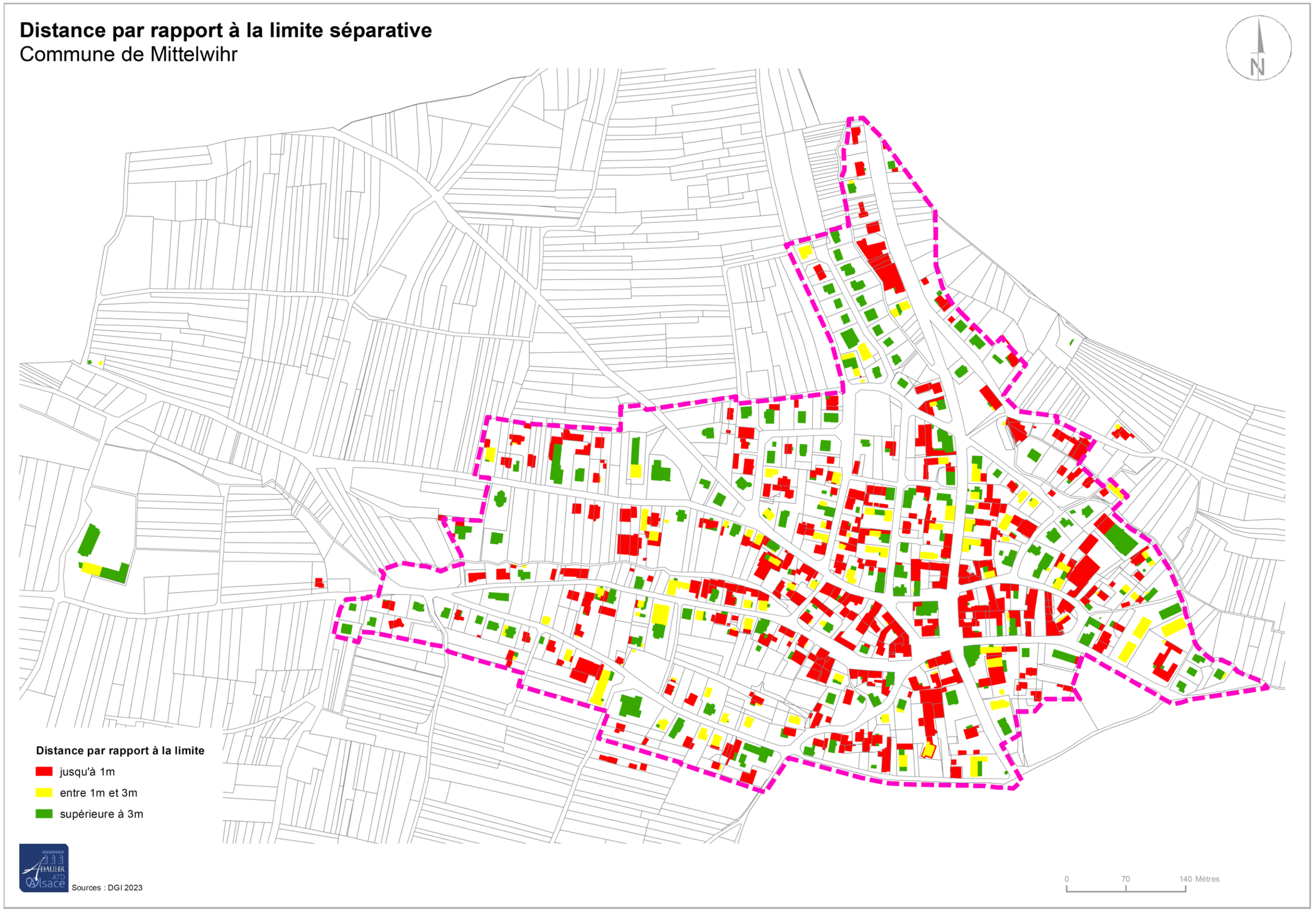
A l’échelle du territoire urbain 76 % des distances entre les constructions et les voies sont supérieures à 3m.

3. Principaux constats

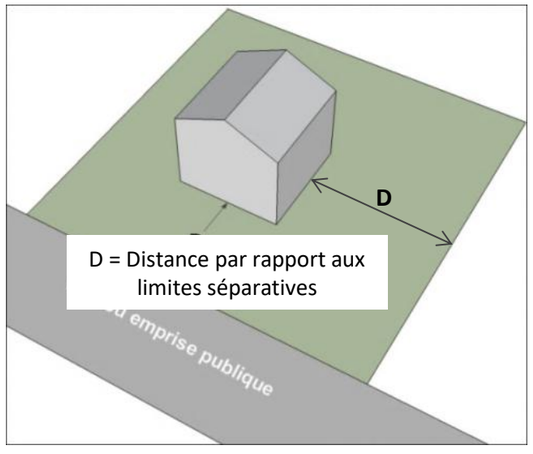
Ainsi, Mittelwihr affiche clairement un centre ancien marqué par des constructions à alignement, et des quartiers plus récents dominés par des implantations en recul.

Ce type de configuration est le marqueur d’un village qui, d’une petite bourgade disposant d’une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s’est développé au gré des desserrements urbains du village-centre, en profitant de sa bonne situation.

6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives



Éléments méthodologiques



Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant, porte sur l'article 7 du POS en vigueur et du futur PLU.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire (de fait on utilise l'entité « emprises publiques » évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont regroupées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des « morphotypes » différenciés.

- Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative.
- Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (Règlement National de l'Urbanisme) et où finalement le POS en vigueur n'apporte pas de règles particulières.
- La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles.

On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquée ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois admettre que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficits d'informations, restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

1. Centre ancien

Tout comme la carte de la voirie (cf chapitre 4), cet indicateur illustre les différentes entités qui composent la structure urbaine de Mittelwihr. Le centre ancien est dominé par des constructions implantées à moins de 1m des limites séparatives. En effet, une majorité des constructions sont sur limites séparatives.



2. Les zones périphériques

Secteur Ouest :



Secteur Nord :

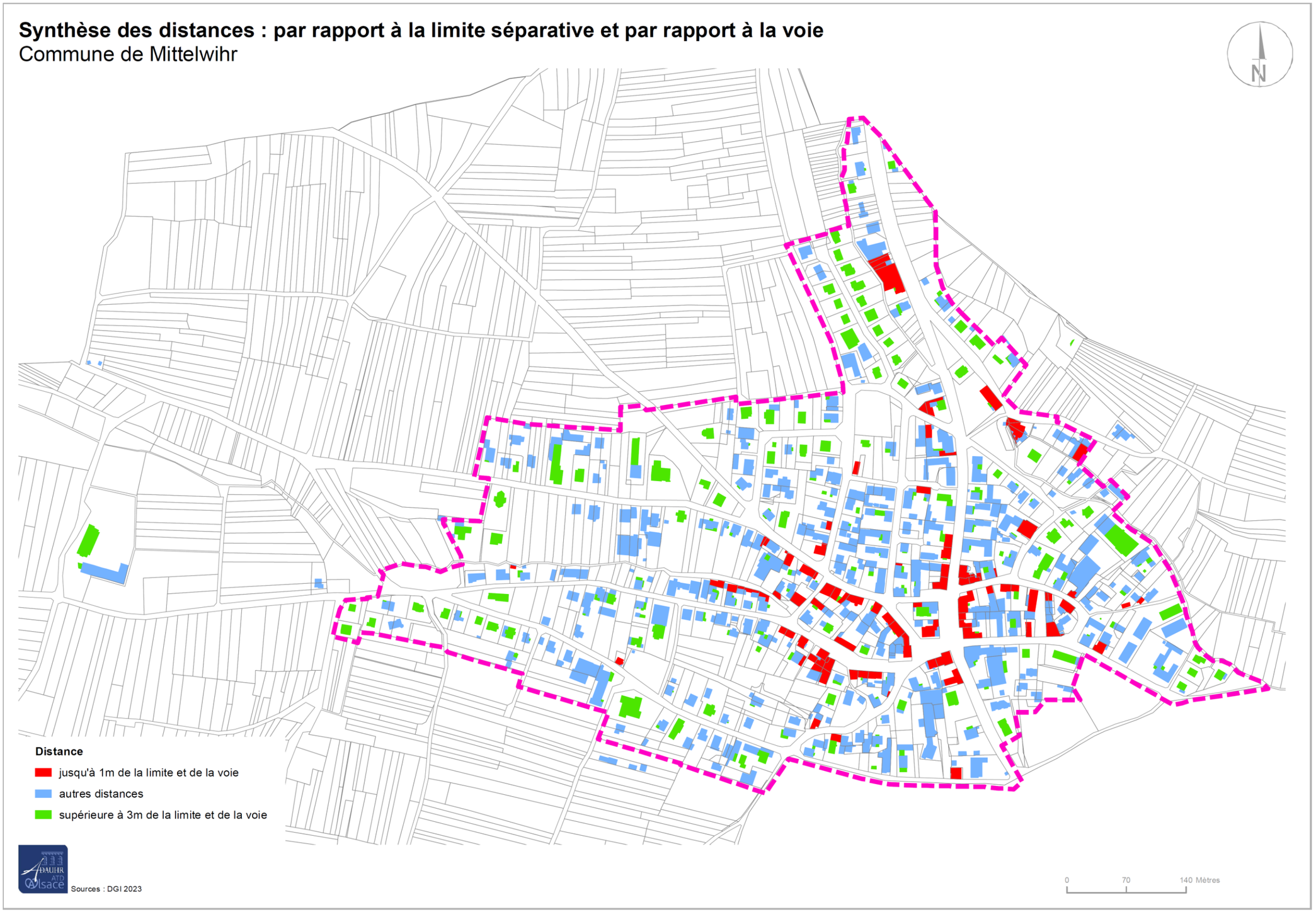


Dans les zones périphériques, on trouve également des constructions implantées à moins de 1m. On retrouve ici les limites présentées dans les éléments méthodologiques. Certaines constructions apparaissent en rouge alors qu'elles sont implantées à plus de 3m des propriétés voisines. Toutefois, dans les zones périphériques, on distingue un plus grand nombre de constructions représentées en vert par au centre ancien. Il s'agit notamment de l'habitat pavillonnaire.

Secteur Est :



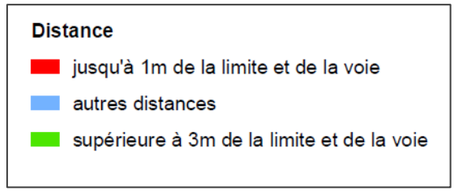
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites



Éléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Mittelwihr au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives.

Là encore, trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les différents espaces urbains.



Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte), on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. Ces résultats présentent logiquement une bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 2 "emprise du bâti".

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les constructions qui respectent les reculs de type RNU.

Enfin, on retrouve en bleu tous les cas intermédiaires qui tantôt sont situés sur une limite ou un alignement.

Questionnement et enjeux

Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence de proposer une zone qui distingue le centre village des zones périphériques

Une première question se pose : Quelle politique adopter vis-à-vis des parcelles vertes ? Protéger leur rôle de respirations vertes locales ou encourager leur densification ?

Une seconde question pourrait être celle de l'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible, qui devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède.

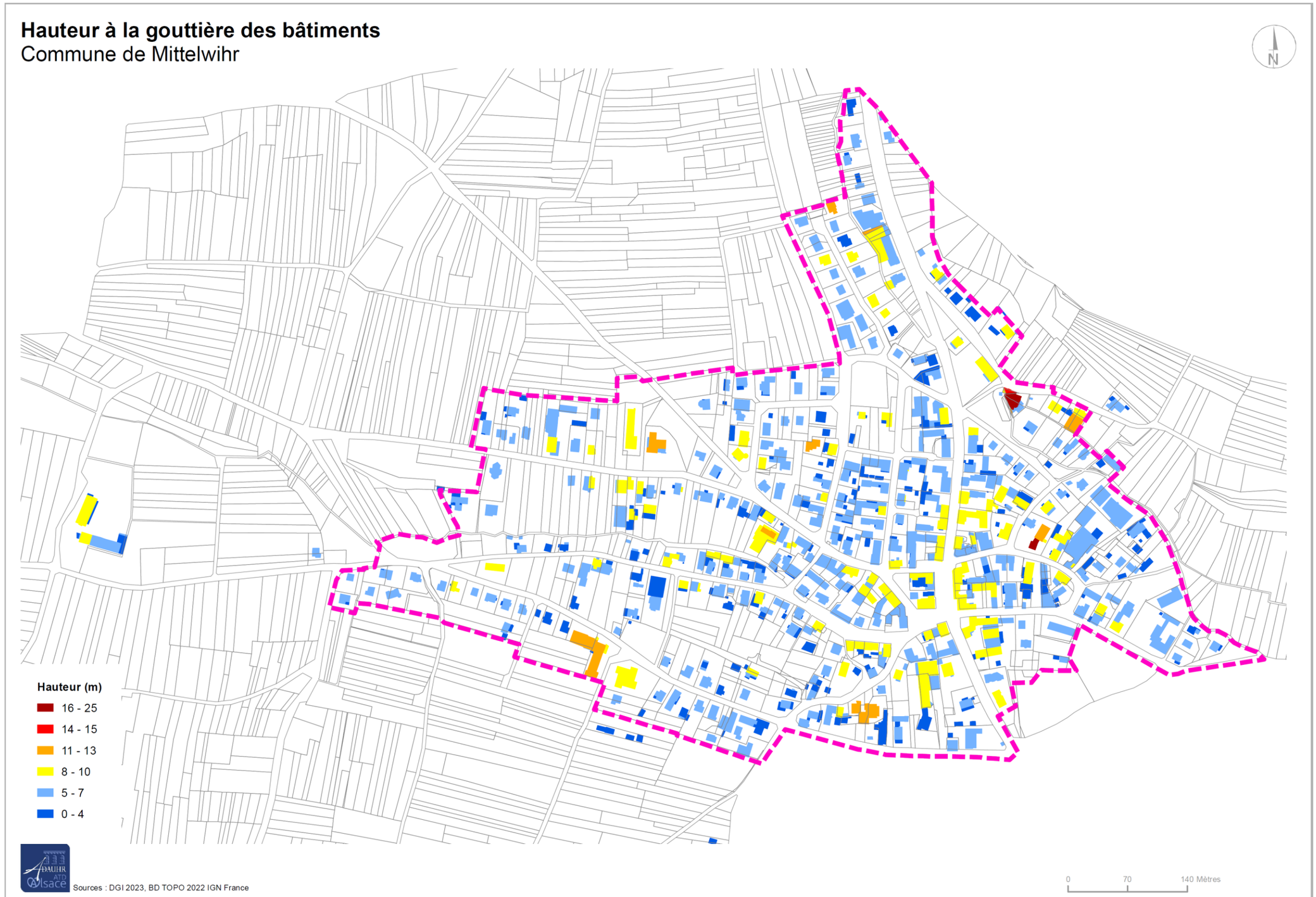
On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquée ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois admettre que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficits d'informations, restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Résultat

Les constructions en rouge se concentre principalement dans le centre ancien. A l'inverse les zones en vert apparaissent principalement dans les zones périphériques. Ces résultats confirment les constats précédents et permettent d'identifier un centre ancien des zones périphériques dites « pavillonnaires ».

8. Hauteurs de construction

Hauteur à la gouttière des bâtiments
Commune de Mittelwihr



Sources : DGI 2023, BD TOPO 2022 IGN France

Éléments méthodologiques

Il s'agit du document de synthèse le plus complexe à élaborer, car il fait appel à deux types de sources de données.

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

N B :

- La notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements.
- Le cadastre différencie parfois pour une même unité bâtie différentes constructions ou bâtiments sans que cela n'apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété, on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées (la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les communes).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'informations actuelle ne donnent la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage mesure 3 mètres avec sa dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura des constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Résultats cartographiques

Cette carte sur les hauteurs ne permet pas d'identifier de manière aussi évidente un centre village, contrairement aux précédents résultats. En effet, le tissu urbain de Mittelwihr comprend très peu de constructions avec des hauteurs supérieures à 11m. L'église et l'hôtel du Mandelberg sont les seules constructions dépassant 16m. Toutefois, on distingue un front urbain sur route du vin avec des bâtiments compris entre 8 et 10m.

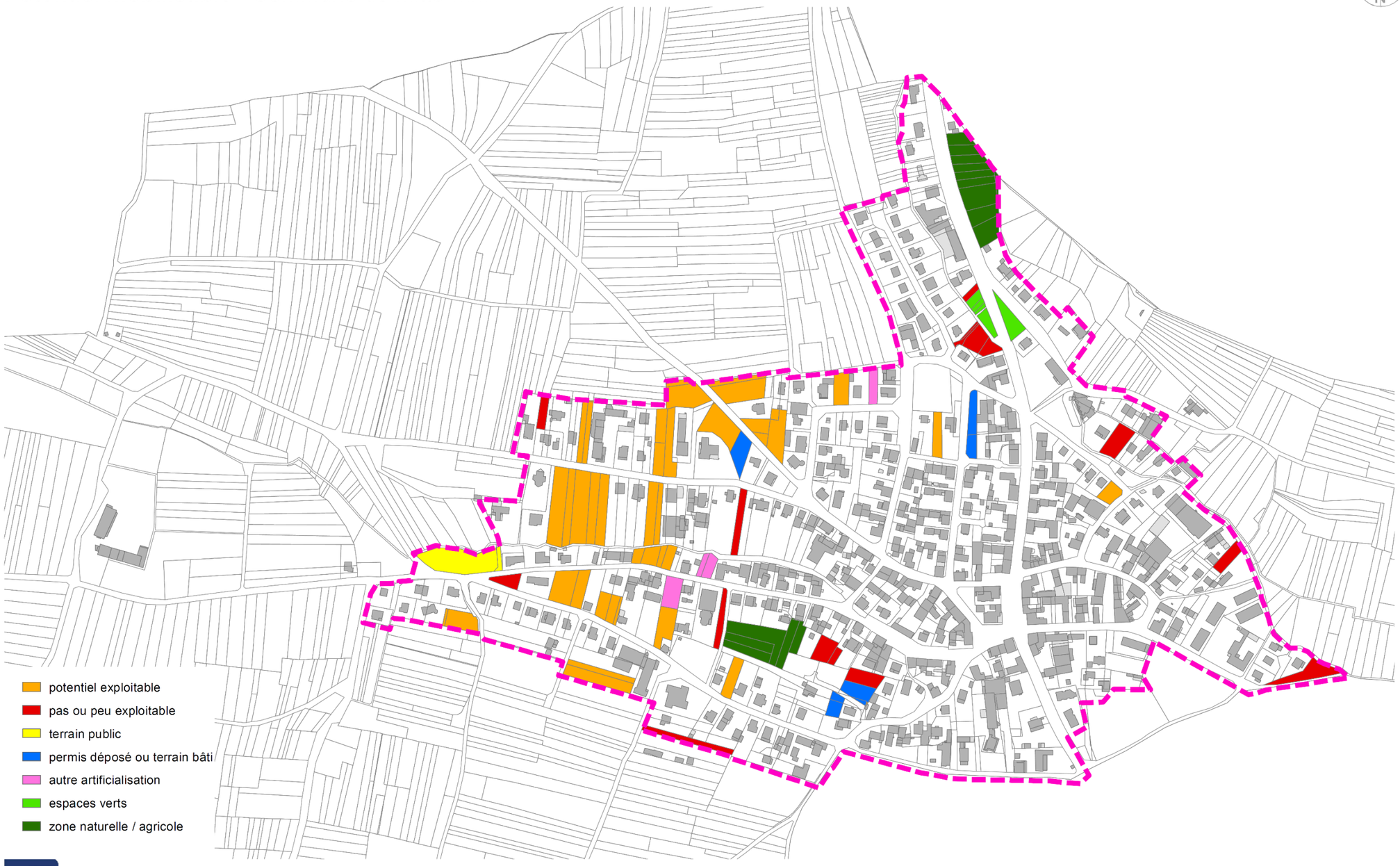
Dans les zones périphériques, on distingue très peu de constructions supérieures à 11m (activité hôtelière de la rue du Bouxhof, …).

Les constructions comprises entre 5 et 8m dominent largement le tissu bâti de Mittelwihr.

Enfin, Mittelwihr comprend très peu de constructions principales avec des hauteurs inférieures à 5m. En effet, dans cette classe on retrouve principalement les annexes.

9. Analyse du potentiel de densification intra urbain

Parcelles non construites en zones urbaines
Potentiel mobilisable - Commune de Mittelwihr



Sources : DGI 2023, Ortho 2021 DGE

Éléments méthodologiques

La cartographie de la page précédente présente les parcelles non construites situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune. Les parcelles vides repérées ont ensuite fait l'objet d'une discrétisation qui vise à les qualifier par rapport à leur statut effectif.

L'objectif final de cette analyse est d'estimer le potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitat.

Parmi les différentes catégories, on retrouve :

- **Les parcelles présentant un potentiel exploitable** (en orange sur le plan)

Il s'agit ici des parcelles libres, disponibles au sein du tissu urbain de la commune, et présentant un potentiel de mobilisation fort.



Comme on peut le voir dans l'extrait ci-dessous, ce sont des parcelles disposant de tous les réseaux, accessible via une voirie et n'ayant pas de contraintes particulières.

A noter, les parcelles ayant été répertoriées dans leur intégralité, un coefficient de 80 % de mobilisation y a été appliqué. En effet, on peut aisément conclure que les parcelles situées au Nord de cet extrait, d'une profondeur importante, ne seront pas urbanisées en totalité. De plus, nombreux sont ces terrains à être occupés par de la vigne, et donc à exercer une fonction support de l'activité viticole.

- **Les parcelles peu ou pas exploitables** (en rouge sur le plan)

Il s'agit ici de parcelles ne pouvant être urbanisées pour des questions de tailles (parcelles trop petites), de formes (trop étroites) ou encore parce qu'aucun n'accès n'existe.



Cette parcelle en est un exemple : elle se situe en deuxième ligne, sans accès véritable à la rue du Vignoble et à ses réseaux. De plus, on constate grâce à la photo aérienne ci-dessous, qu'elle fait partie d'une seule et même unité foncière.



Voici ci-dessous un autre exemple de ces parcelles répertoriées comme peu ou pas exploitable : située entre la rue du Vignoble et le Hagelgraben, son étroitesse (inférieure à 8m de large) empêche purement et simplement d'y construire quoi que ce soit dessus.



Dans le cas ci-dessous, les terrains à l'est ne disposent pas d'accès vers la route du Vin du fait du cours d'eau et sont donc tributaires des parcelles à l'Ouest. Or, la commune a décidé d'inscrire un emplacement réservé à cet endroit pour accéder au Sambach, cours d'eau marquant la limite nord de ces terrains.



Au regard de la diversité de situation, des fortes contraintes et du potentiel quasi nul de mobilisation de ces parcelles, un coefficient de mobilisation de 10 % a été appliqué à ces surfaces.

- **Le terrain public** (en jaune sur le plan)

Il s'agit d'une propriété communale située rue du Bouxhof. Elle est utilisée comme parking public, que la commune souhaite conserver. Elle n'est donc pas répertoriée comme mobilisable.



- **Les parcelles où un permis a été déposé** (en bleu sur le plan)

Comme son nom l'indique, il s'agit de parcelle concernée par un dépôt de permis de construire. Elles ne sont donc plus comptabilisées comme un potentiel de densification.



La parcelle en bleu ci-dessous, située rue de Riquewihr, a fait l'objet du dépôt d'un permis de construire

- **Les parcelles intitulées « autre artificialisation »** (en rose sur le plan)

Ces parcelles sont théoriquement libres de construction, au regard du seul plan cadastral. Néanmoins, une analyse plus fine sur le terrain et via les photos aériennes indiquent que la réalité est plus complexe. Pour la majorité d'entre elles, on constate qu'elles font partie d'une unité foncière adjacente, et donc utilisée comme telle. On y recense l'accès à des constructions existantes ou encore des constructions non cadastrées au plan de zonage (voir extraits ci-dessous).





L'exemple de cette parcelle localisée rue du Professeur Edouard Greiner illustre parfaitement ces propos. L'extrait cadastral de gauche indique une parcelle libre et mobilisable malgré son étroitesse (10 mètres de large mais une superficie de plus de 4 ares).

Cependant, en confrontant ce plan avec la réalité, on constate plusieurs constructions non cadastrées. Cette parcelle peut donc être exclue du potentiel mobilisable en dent creuse.





Les parcelles en rose ci-dessous sont également révélatrices de contextes ne permettant pas de les comptabiliser en espace mobilisable.

La parcelles n°1 est clairement un accès aux constructions existantes, tandis que l'entité 2 a été aménagée en parking et espace vert, en lien avec la construction adjacente.

Ces espaces ne sont donc pas mobilisables en tant que dent creuse.



Extrait streetview de la parcelle n°2. On constate que ces dernières sont aménagées et utilisées comme parking privatif

- **Les parcelles intitulées « espaces verts »** (en vert clair sur le plan)

Ces parcelles sont actuellement occupées par des espaces verts dont la destination ne changera pas, soit parce qu'elles appartiennent à la commune et qu'elle souhaite les conserver pour des raisons écologiques ou paysagères, soit parce que leurs formes et/ou localisation entrave leur mobilisation.





L'extrait streetview ci-dessous montre les parcelles répertoriées comme espaces verts dans la nomenclature d'analyse utilisée, de part et d'autre de la route du Vin.



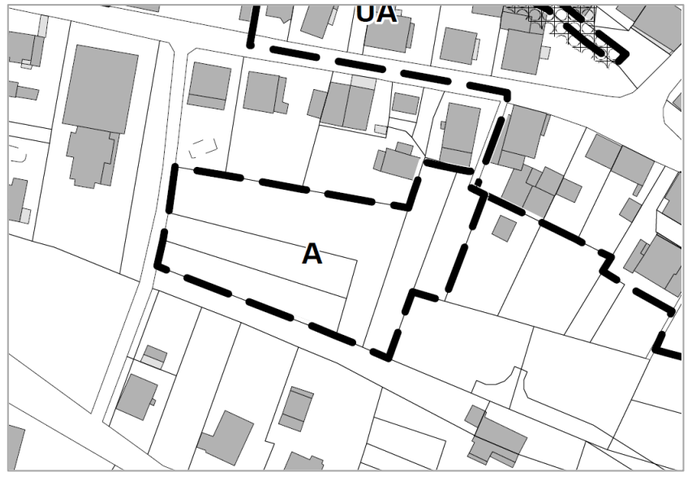
- **La catégorie « zone naturelle / agricole »** (en vert foncé sur le plan)

Cette dernière catégorie regroupe deux espaces de dents creuses mais non classées en zone urbaine dans le PLU.

Le premier cas, illustré ci-dessous, est un ilot central dans le tissu urbain qui a été classé en zone agricole dans le PLU. Plusieurs raisons à cela : l'absence d'accès direct et des réseaux, l'impossibilité de créer un bouclage avec le chemin rural du fait de son étroitesse (moins de 2 mètres de large) obligeant à réaliser une aire de retournement à l'emprise très importante, et enfin par volonté de protéger l'activité viticole.





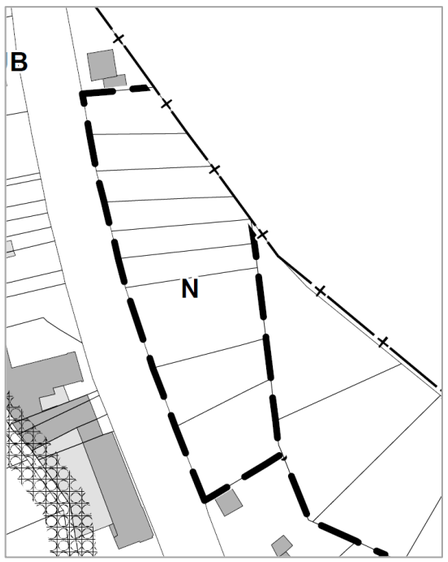


Extrait du PLU : les terrains sont classés en zone agricole

Le deuxième cas est le talus situé au Nord du village. Ici, la topographie du terrain ne permet pas une urbanisation des parcelles concernées. De plus, cette zone peut également être considérée comme un marqueur paysager de l'entrée dans Mittelwihr en venant de Beblenheim.







Extrait du PLU : les terrains sont classés en zone naturelle



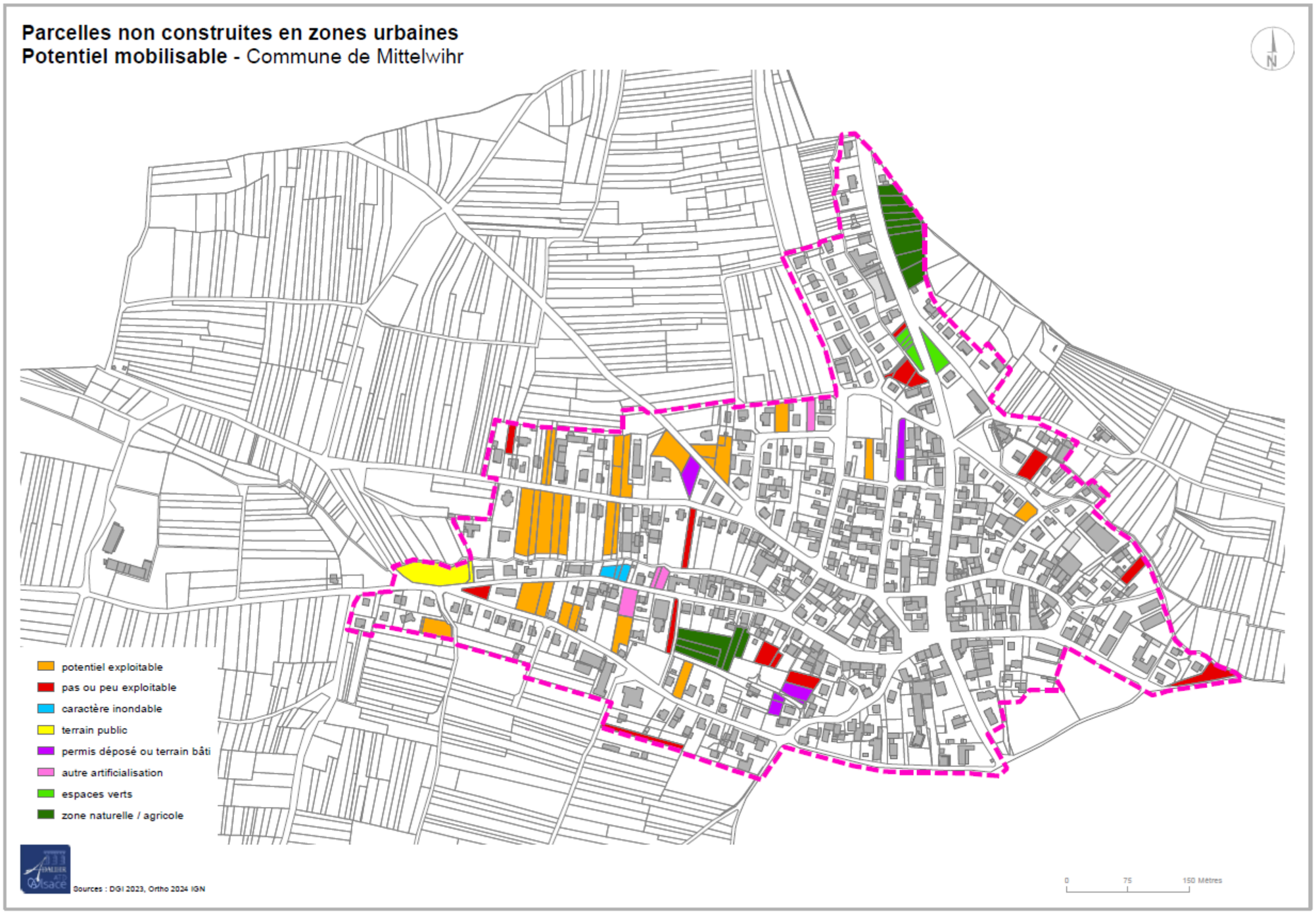
Extrait streetview du secteur (à gauche) : il constitue autant un élément marquant du paysage qu'un talus difficile à urbaniser, d'où son classement en zone non constructible

Récapitulatif :

Type de parcelles	Surface brute en ha	Coefficient	Potentiel de densification en ha
Autre artificialisation	0,15	0%	0
Espaces verts	0,13	0%	0
Permis déposé	0,24	0%	0
Pas ou peu exploitable	0,69	10%	0,07
Mobilisable	2,26	80%	1,81
Terrain public	0,22	0%	0
Zone naturelle	0,76	0%	0
Total	**4,44**	/	**1,88**

Finalement, le potentiel foncier effectivement mobilisable pour l'habitat s'élève à 1,88 ha.

Mise à jour de la carte de potentiel 2025 :



Type de parcelles	Surface brute en ha	Coefficient	Potentiel de densification en ha
Autre artificialisation	0,15	0%	0
Espaces verts	0,13	0%	0
Permis déposé	0,24	0%	0
Pas ou peu exploitable	0,69	10%	0,07
Mobilisable	1.70	90%	1,53
Terrain public	0,22	0%	0
Caractère inondable	0,06	0%	0
Zone naturelle	0,76	0%	0
Total	**3.95**	/	**1,6**

adauhr