

## SCOTERS- groupe pilote foncier

Restitution des travaux  
25 octobre 2013

- La démarche : retours sur les travaux réalisés
- La mise en œuvre: les outils et l'objet de la Modification 2
- Le suivi : résultats 2013

# Les évolutions du SCOTERS selon les attendus législatifs

## Loi SRU

- \* Renforcement de l'agglomération strasbourgeoise pour l'attractivité
- \* Organisation du développement
- \* Limitation de la consommation du foncier agricole
- \* Objectif 4000 logements par an, sur 6 ans, pour un foncier disponible de 740 ha

## Loi ENE (volet I et II)

- \* Evaluation à 6 ans, indicateurs
- \* Schéma d'Urbanisme Commercial
- \* Traduction Trame verte et bleue
- \* Efficacité énergétique, adaptation changements climatiques

## Projet

## Loi ALUR

- \* Renforcement des intercommunalités
- \* ...

- Une commission compatibilité
- Des indicateurs
- Un bilan annuel de suivi
- Groupe Foncier et Modification N° 2
- Groupe Economie et Modification N°3
- ...

# Le foncier, une préoccupation majeure

## La loi ENE 2 demande aux SCOT :

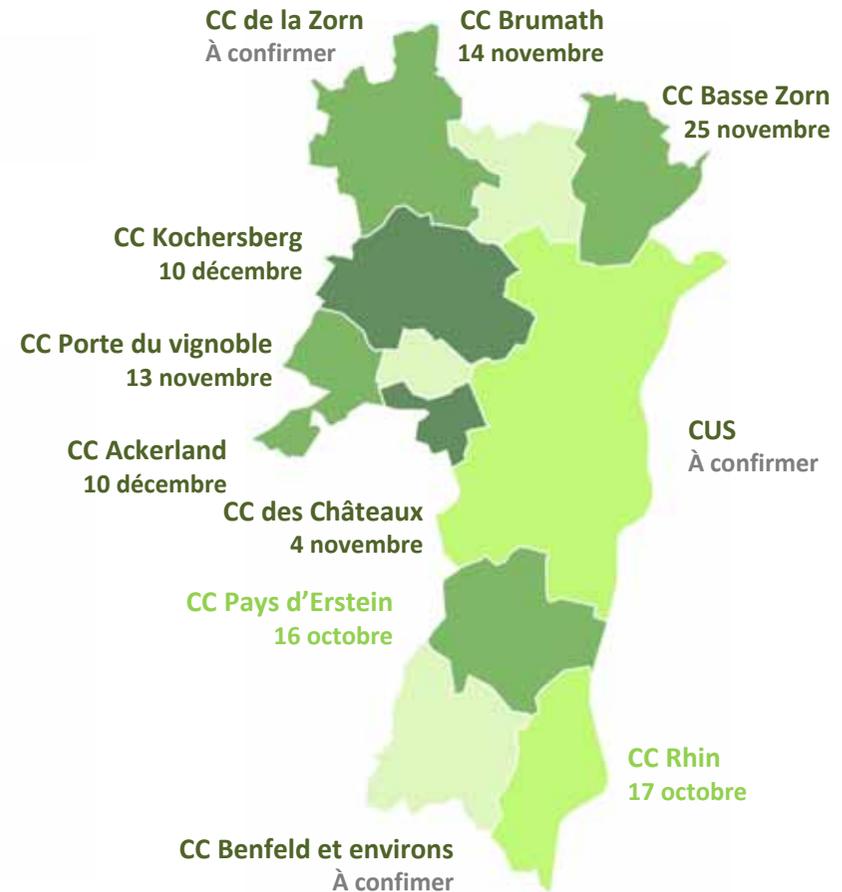
- \* Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- \* Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace
- \* Indicateurs pour évaluer cette consommation



## Groupe Foncier Travaux 2011-2012

- ✂ Quantifier les besoins fonciers au regard d'objectifs d'économie et du projet de développement du SCOTERS
- ✂ Définir les indicateurs et les modalités de suivi
- ✂ Outiller le territoire (*fiches d'identités intercommunales, outil de saisie des permis, rencontres annuelles des intercommunalités...*)

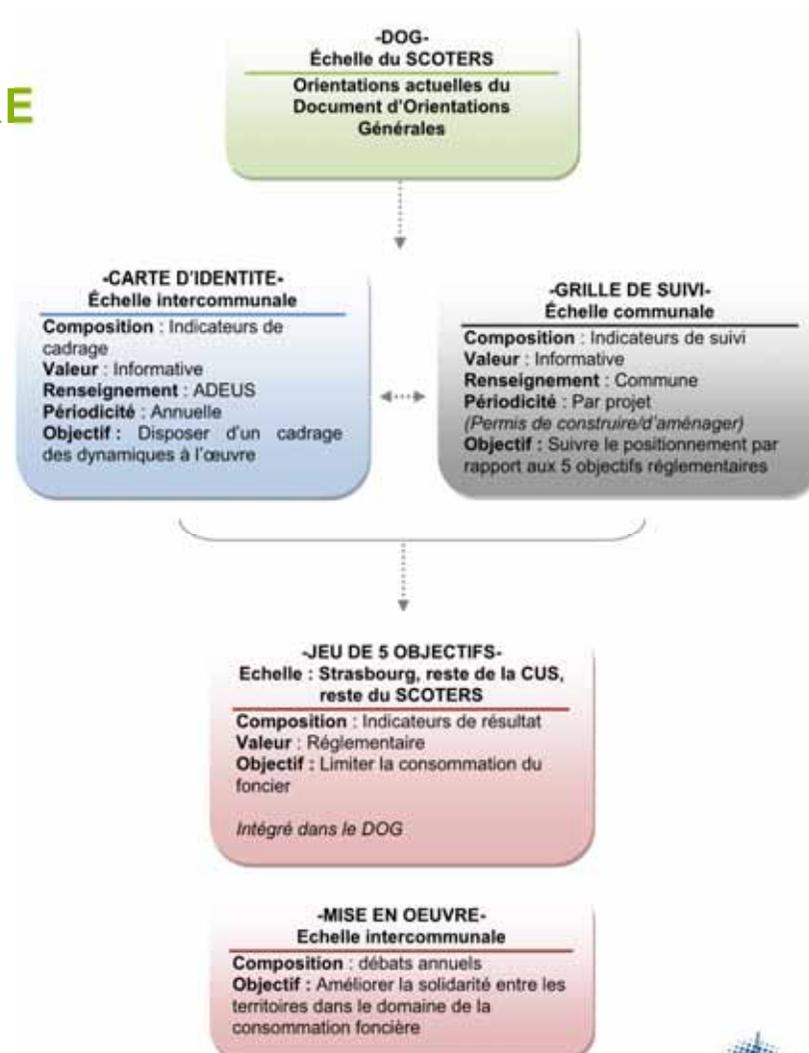
# Les travaux du groupe foncier



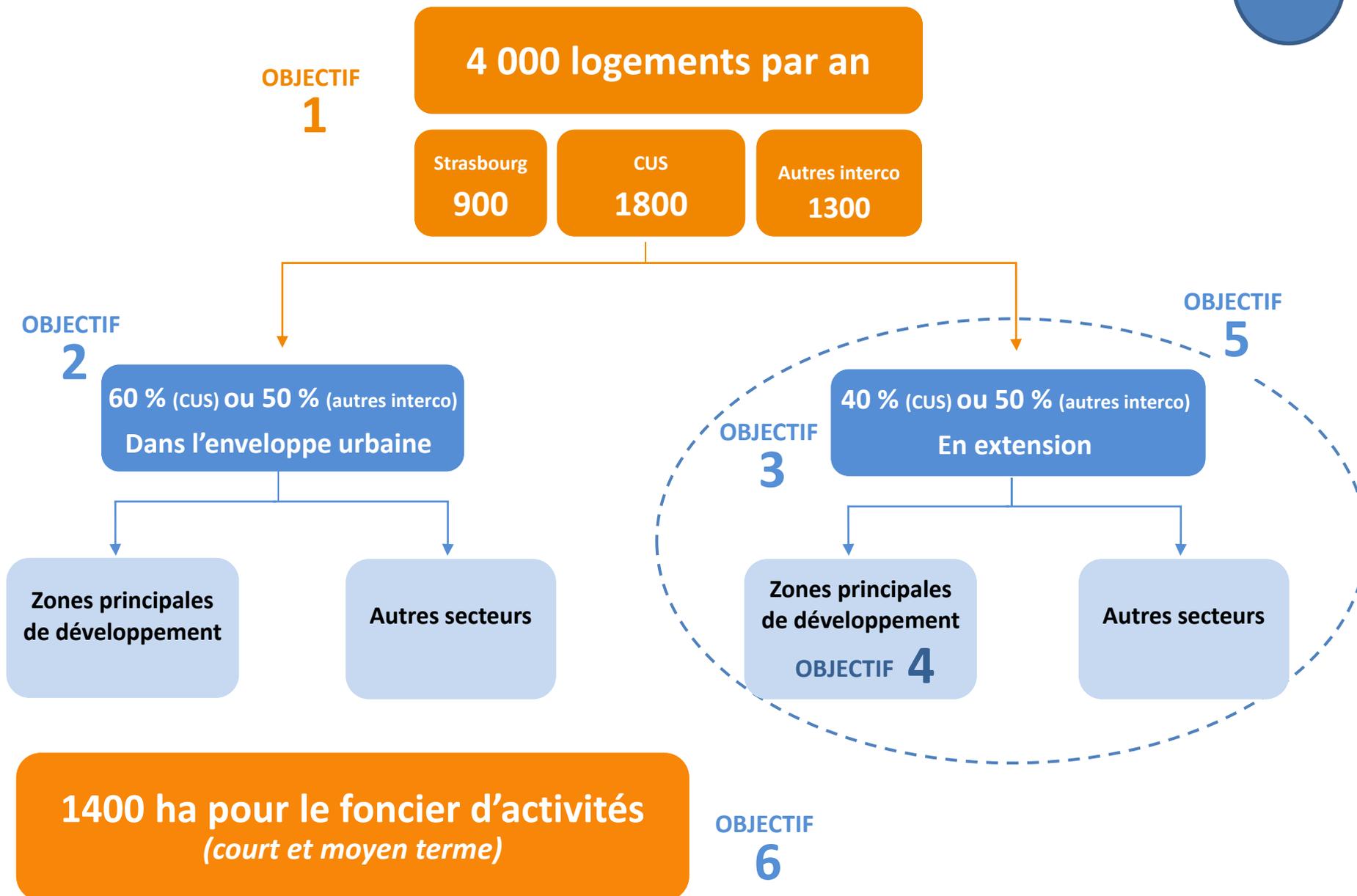
## RAPPEL – LE DISPOSITIF ELABORE PAR LE GROUPE DE TRAVAIL

Il repose sur (pour les zones mixtes) :

- Des outils d'observation et d'aide à la décision, permettant de faire fonctionner le dispositif
- Un mode de gouvernance
- 5 indicateurs, support des futurs objectifs de consommation foncière
- 1 indicateur zones d'activités



Les 6 objectifs visés par le territoire du SCOTERS\*\*\*\* *à faire apparaitre par objectifs successifs?*



## Mise en oeuvre : la Modification N°2

- Approfondissement d'une dynamique déjà existante dans le document actuel et dans les pratiques :
  - Confirmation des efforts déjà menés,
  - Inscription d'un cadre pour aller plus loin.
- Forte interaction entre les 5 indicateurs : l'un ne va pas sans les autres.
- Ces indicateurs traduisent plusieurs leviers :
  - Solidarité dans la diffusion de l'effort de construction ;
  - Structuration de l'espace par l'armature urbaine ;
  - Localisation entre tissu et extension et/ou par rapport aux pôles de services et aux arrêts de transports en commun intensifs ;
  - Optimisation du foncier utilisé.
- Interaction entre les échelles, entre réglementation et mise en oeuvre :
  - Ce qui ne se fait pas dans le SCOTERS se fait dans le reste du Bas-Rhin
  - Traduction du projet du SCOTERS
    - ⇒ chiffrage réglementaire des objectifs sur 3 secteurs
    - ⇒ Implication et responsabilisation de chacun : débat annuel dans les intercommunalités

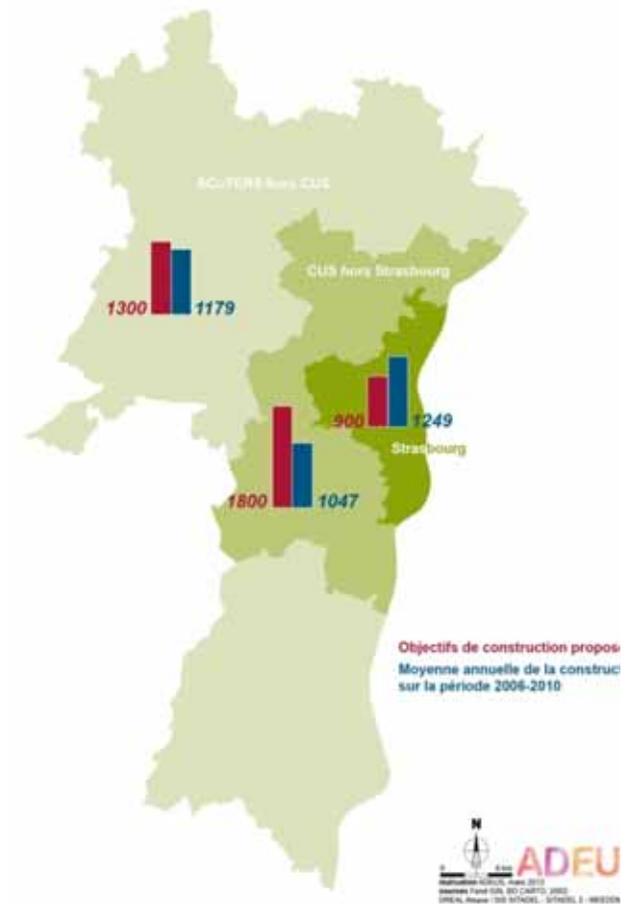
## Objectif 1 : *Nombre de logements supplémentaires à produire sur la période*

### Définition de l'objectif :

Il s'agit de l'objectif quantitatif de production de logements supplémentaires pour réaliser l'ambition démographique du territoire. Comme pour les autres indicateurs, il s'agit bien d'un objectif annuel moyen sur l'ensemble de la période et non d'un objectif annuel strict.

*Objectif chiffré envisagé dans une optique de suivi du dispositif réglementaire*

- **Dans la continuité de l'objectif déjà inscrit au SCOTERS**
- Pour répondre à l'ambition démographique du SCOTERS (+0,8%/an), poursuivre la dynamique récente de construction (2010...)
- ... et retrouver le poids du SCOTERS au sein du département
- Moyenne annuelle sur l'ensemble de la période :
  - Strasbourg : **env. 900 logements/an** = 5 400 sur 6 ans
  - CUS hors Strasbourg : **env. 1 800 logements/an** = 10 800 sur 6 ans
  - SCOTERS hors CUS : **env. 1 300 logements/an** = 7 800 sur 6 ans
- Le PLU de la CUS affiche un minimum de 3 000 logts/an comme objectif => rattrapage du faible rythme de construction des années antérieures



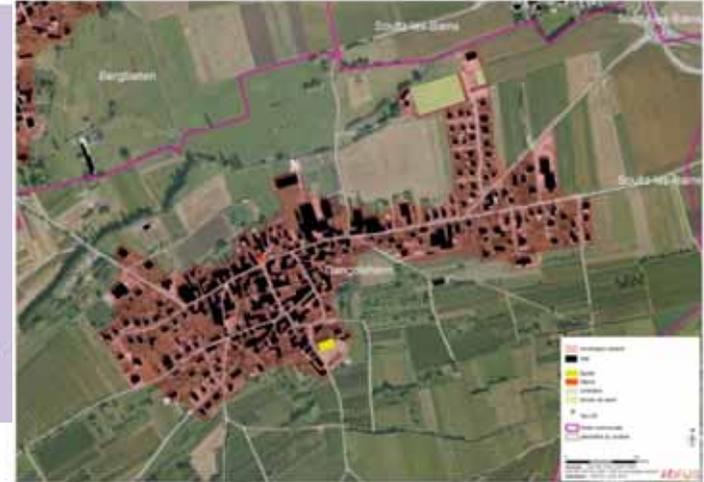
## Objectif 2 : Part minimale des logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine

### Définition de l'objectif :

Il s'agit du rapport entre le nombre de nouveaux logements produits dans l'enveloppe bâtie définie ci-dessous et le nombre total de nouveaux logements au cours de la période. Cet objectif est donc exprimé en pourcentage de logements neufs.

### Définition de l'enveloppe bâtie :

Il s'agit d'une photographie de la forme de la tâche urbaine agglomérée de la commune, par opposition aux parties naturelles, agricoles ou aux « hameaux », exploitations ou bâtiments ponctuels. Cette délimitation n'a pas vocation à réglementer l'usage du sol, qui reste dévolu aux zonages des POS/PLU/Cartes communales.



*Objectif chiffré envisagé dans une optique de suivi du dispositif réglementaire*

- Suppose la délimitation de l'enveloppe urbaine actuelle de chaque commune.
- Tendance récente (2002-2007) :
  - 34% du foncier\* consommé hors CUS l'a été dans l'enveloppe urbaine
  - 66% du foncier\* consommé dans la CUS l'a été dans l'enveloppe urbaine
- Souci de maximiser le recours au foncier déjà inclus dans l'enveloppe urbaine
- Chiffrage proposé :
  - SCOTERS hors CUS: > 50% des logements supplémentaires dans l'enveloppe
  - CUS hors Strasbourg et Strasbourg : *travail en cours avec le PLU CUS (recensement du potentiel dans le tissu)*

\* Le ratio en termes de foncier est sous-évalué par rapport à celui des logements (on construit plus dense là où la densité est déjà plus élevée, donc le % logements dans l'enveloppe > % du foncier dans l'enveloppe)

## Objectif 3 : Enveloppe foncière maximale à consommer en extension urbaine, pour le logement

### **Définition de l'objectif :**

*Il s'agit du plafond de surface de foncier, situé hors enveloppe urbaine, telle que définie ci-dessus, consommé pour la production de logements que les territoires devraient se partager sur la période de référence.*

Objectif chiffré à vocation réglementaire, spécifiquement demandé par la loi

- Nécessité de pouvoir s'étendre, en complément de l'utilisation des opportunités du tissu... mais de manière mesurée pour préserver les différents usages du sol.
- Complémentaire aux autres objectifs proposés, il dépend :
  - Du volume nécessaire de logements
  - De la capacité des communes à utiliser les opportunités dans leur enveloppe
  - De la localisation par rapport aux services et transports en commun structurants
  - De l'optimisation du foncier mobilisé

## Objectif 4 : *Part de logements supplémentaires en extension dans les zones principales de développement*

### Définition de l'objectif :

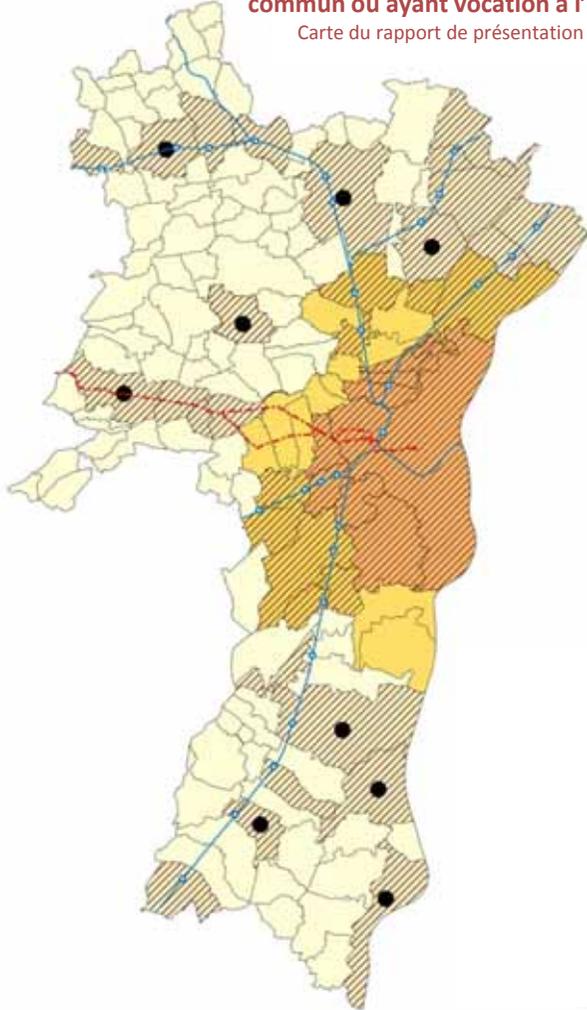
*L'objectif fixe, parmi les nouveaux logements produits en extension urbaine, le pourcentage de nouveaux logements situés dans les principales zones de développement, telles que définies ci-dessous.*

*Objectif chiffré envisagé dans une optique de suivi du dispositif réglementaire*

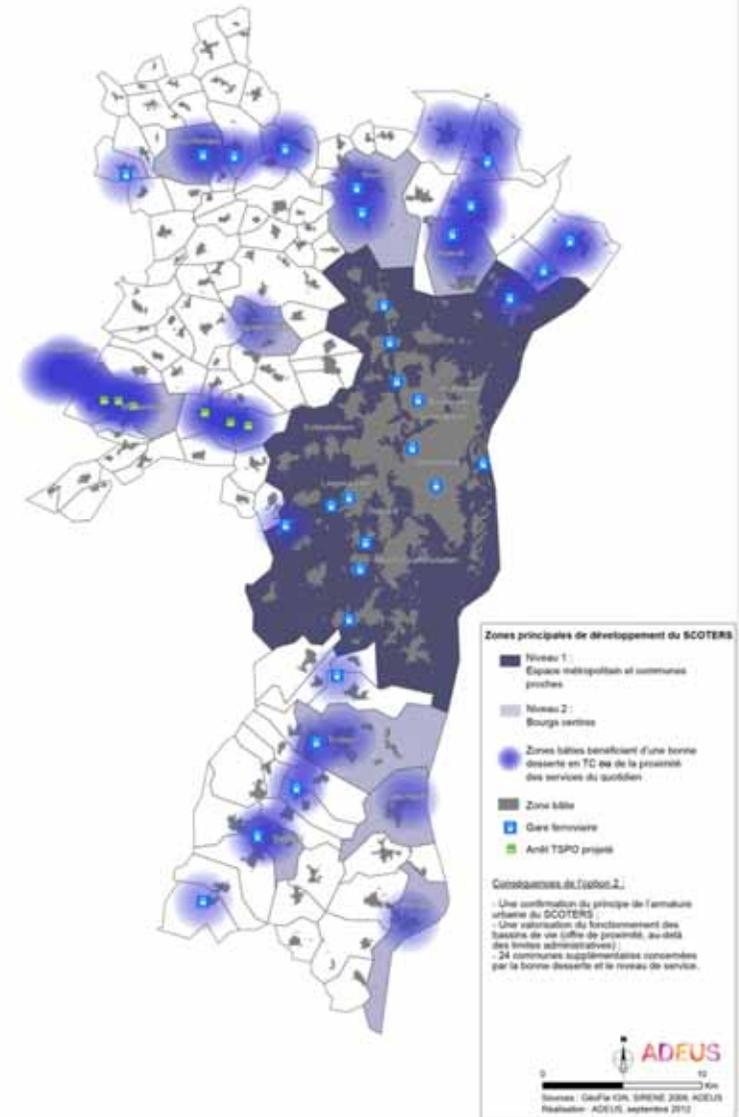
- **Principe d'une armature urbaine confirmé** par l'évaluation et la concertation des territoires... à affiner avec les problématiques de fonctionnement des bassins de vie.
- Nécessité de la **traduire dans le chiffrage** de la consommation foncière par un bonus pour certains secteurs.
  - => Sur **critères des zones principales de développement**

# Objectif 4 : *Part de logements supplémentaires en extension dans les zones principales de développement*

**Communes bien desservies par les transports en commun ou ayant vocation à l'être**  
Carte du rapport de présentation



**Proposition de définition des zones principales de développement du SCOTERS**  
s. Cotentin 2. « Polarités principales et zones bien desservies ou bénéficiant d'un bon niveau de services du quotidien »



## Objectif 5 : Indice de performance de l'usage du foncier pour le logement

### Définition de l'objectif :

Il s'agit de mettre en regard, pour la période donnée, le volume de logements construits avec le volume de foncier consommé (hors ZA).

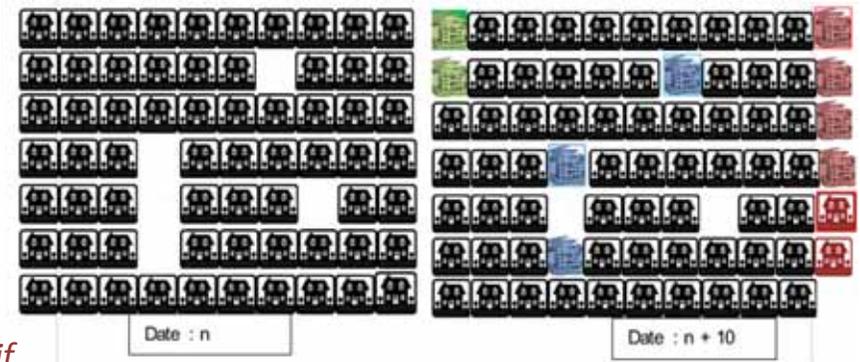
Indicateur de performance:

$$= \frac{\text{ensemble de logements construits durant la période}}{\text{Consommation foncière dans le tissu mixte (hors ZA) durant la même période}}$$

Objectif chiffré envisagé dans une optique de suivi du dispositif réglementaire

- Nécessité de valoriser l'optimisation du foncier utilisé
- Chiffrage (en nombre de logements/ha nouvellement consommé)
  - Quartiers centraux de Strasbourg : **120 à 140**
  - Zones urbaines plus denses de la CUS : **90 à 110**
  - Communes périurbaines de la CUS : **40 à 50**
  - SCOTERS hors CUS : **30 à 40**

Schéma illustratif de l'indice de performance de l'usage du foncier :



A : Bâtiments existants

Nouveaux bâtiments

B : en extension

C : en remplissage interstitiel

D : en recyclage de terrains déjà bâtis

Logements B + C + D

Consommation foncière liée aux opérations B + C

## Objectif 6 : *Consommation foncière zones d'activités à compléter*

### **Définition de l'objectif :**

*Il s'agit de mettre en regard, pour la période donnée, le volume de logements construits avec le volume de foncier consommé (hors ZA).*

*Indicateur de performance:*

$$= \frac{\text{ensemble de logements construits durant la période}}{\text{Consommation foncière dans le tissu mixte (hors ZA) durant la même période}}$$

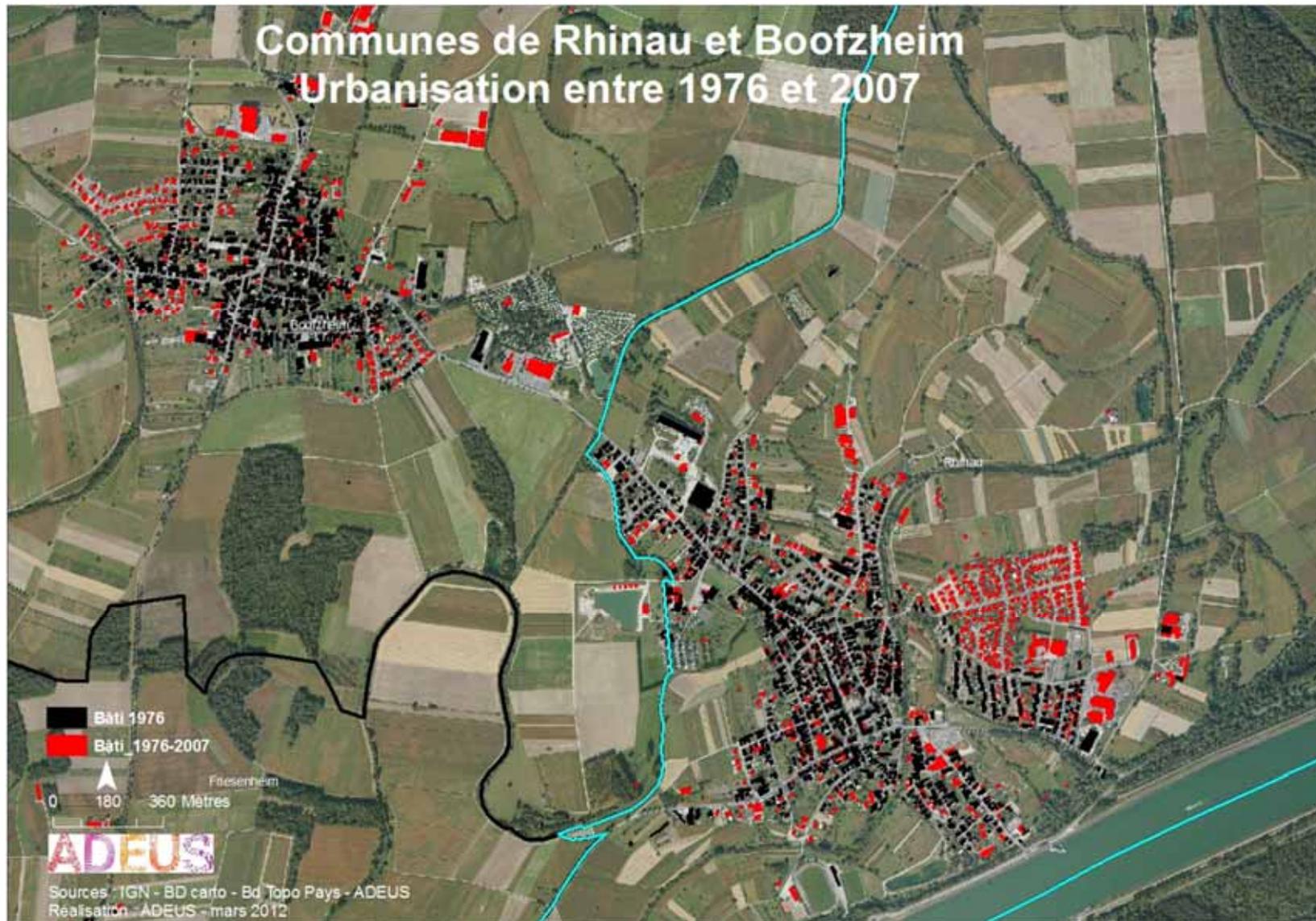
*Objectif chiffré envisagé dans une optique de suivi du dispositif réglementaire*

- Nécessité de valoriser l'optimisation du foncier utilisé
  
- Chiffrage proposé (*en nombre de logements/ha nouvellement consommé*)

# Mise en oeuvre

- Quantification/vérification
- Temps 0 : 2013, l'année de transition
- Temps 1 : 2014, les chiffres et données à jour
- Plusieurs outils de mesure de la consommation foncière, pour des informations complémentaires et spécifiques
  - BDOCS
  - Fichiers INSEE, SIREN

# La BDOCS



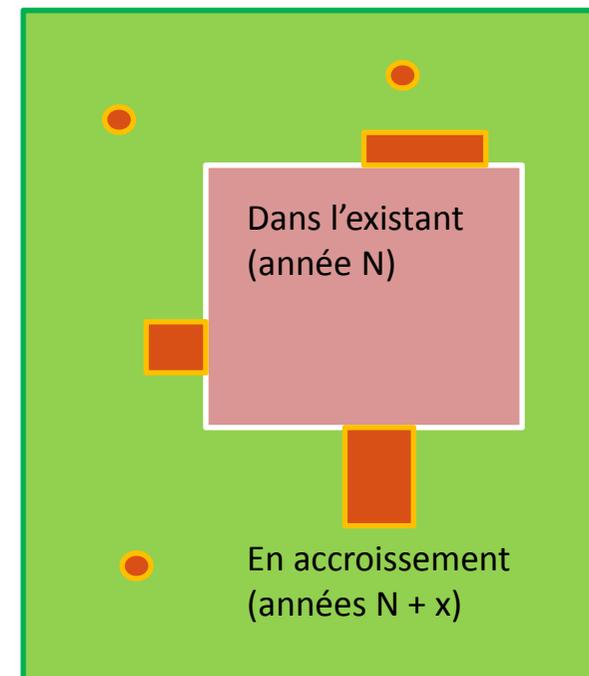
# L'outil MAJIC dès 2014

Fichier Impôts, à l'échelle communale, données annuelles (*aucune référence aux zonages PLU*)

- Montre les surfaces transformées chaque année pour de la construction neuve dans la tache urbaine existante de 2002

Usages :

- Mesurer le **foncier** consommé par années, par accroissement de la tache urbaine observée en 2002
- Dénombrer les **logements** produits dans la tache existante et dans ses excroissances postérieures à 2002
- Chiffrer la **densité** de logements produits sur les 10 dernières années



Exemple : période 2002-2012

### Logements

	consommation afférente aux opérations concernant exclusivement du logement											
	CC 1						CC 2					
	existant		extension		total		existant		extension		total	
	surface consommées (ha)	densité moyenne	surface consommées (ha)	densité moyenne	surface consommées (ha)	densité moyenne	surface consommées (ha)	densité moyenne	surface consommées (ha)	densité moyenne	surface consommées (ha)	densité moyenne
2002-2012	51,80	28,88	33,67	23,08	85,47	26,59	40,60	15,05	21,45	9,28	62,05	13,05

### Zones d'activités

	consommation afférente aux activités					
	CC 1			CC 2		
	existant	extension	total	existant	extension	total
2002-2012	11,01	43,98	55,00	4,72	13,72	18,44

sources : MAJIC

# La nécessité d'un suivi, orchestré par le territoire

Dès 2014 une base de données de saisie des permis de construire et d'aménager, pour l'objectif 4

\* Des connaissances fines et actualisées

\* Un outil propre au territoire

**ADEUS** www.adelus.com **scotars**  
syndicat  
mixte

**Ajout d'un permis de construire** [Retour au menu](#)

*Veuillez remplir le formulaire ci-dessous.*

Número de permis :  Date de délivrance du permis :

**Adresse :**

Nom de la voie\* :

Número\* :

Commune :

\* Si l'adresse ou le número ne figurent pas dans la liste, sélectionner "AUTRE" en fin de liste afin de renseigner l'adresse manuellement.

**Références cadastrales :**

Section :

Número(s) de parcelle(s) :

Superficie du (ou des) terrain(s) :

**Situation juridique du terrain :**

Le terrain est-il situé dans un lotissement ou une ZAC ?

Oui :  Non :

Nombre maximal de lots :

Surface hors oeuvre nette (SHON) maximale envisagée :

Nombre total de logements créés :

Dont individuels :

Dont collectifs :

Usage ante des sols :

**Distance aux arrêts de transports en commun structurants ou autre zone prioritaire de développement :**

  
Cliquer sur la carte ci-dessous

**Localisation en fonction du tissu urbain :**

Extension :  Le terrain est situé hors de l'enveloppe urbaine définie sur la carte ci-contre.

Renouvellement :  Le terrain est situé dans l'enveloppe urbaine définie sur la carte ci-contre et fait déjà l'objet d'un usage tel que habitat, artisanat, corps de ferme...

Remplissage :  Le terrain est situé dans l'enveloppe urbaine définie sur la carte ci-contre et ne fait l'objet d'aucun usage. Ex : fond de jardin, dent creuse.

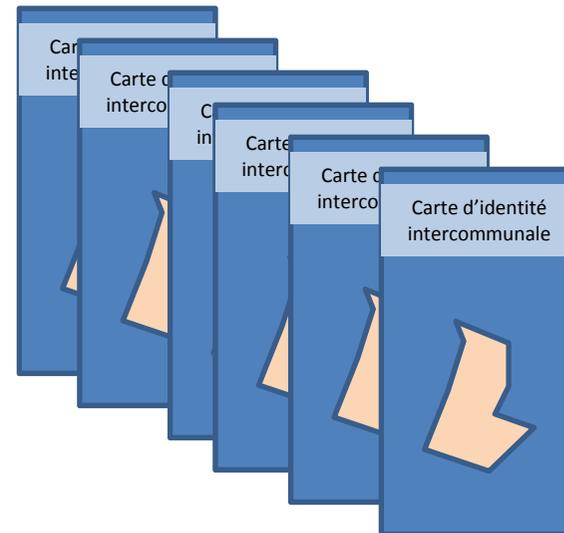
Autre :  Exemple : Logement supplémentaire dans un immeuble existant, niveau supplémentaire.

  
Cliquer sur la carte ci-dessous

# Restitution des résultats, Temps 0

## Carte d'identité intercommunale :

- \* 11 fiches, 9 indicateurs
  - \* **Population, construction, conso foncière, nombre de logements, densité des fonctions urbaines, éléments de cadrage de la CC avec le SCoTERS**
- \* 11 rencontres de restitution





Suivi : Restitution des résultats 2013

# Objectif 1 : construire 4000 logements par an, dont 1 300 hors CUS

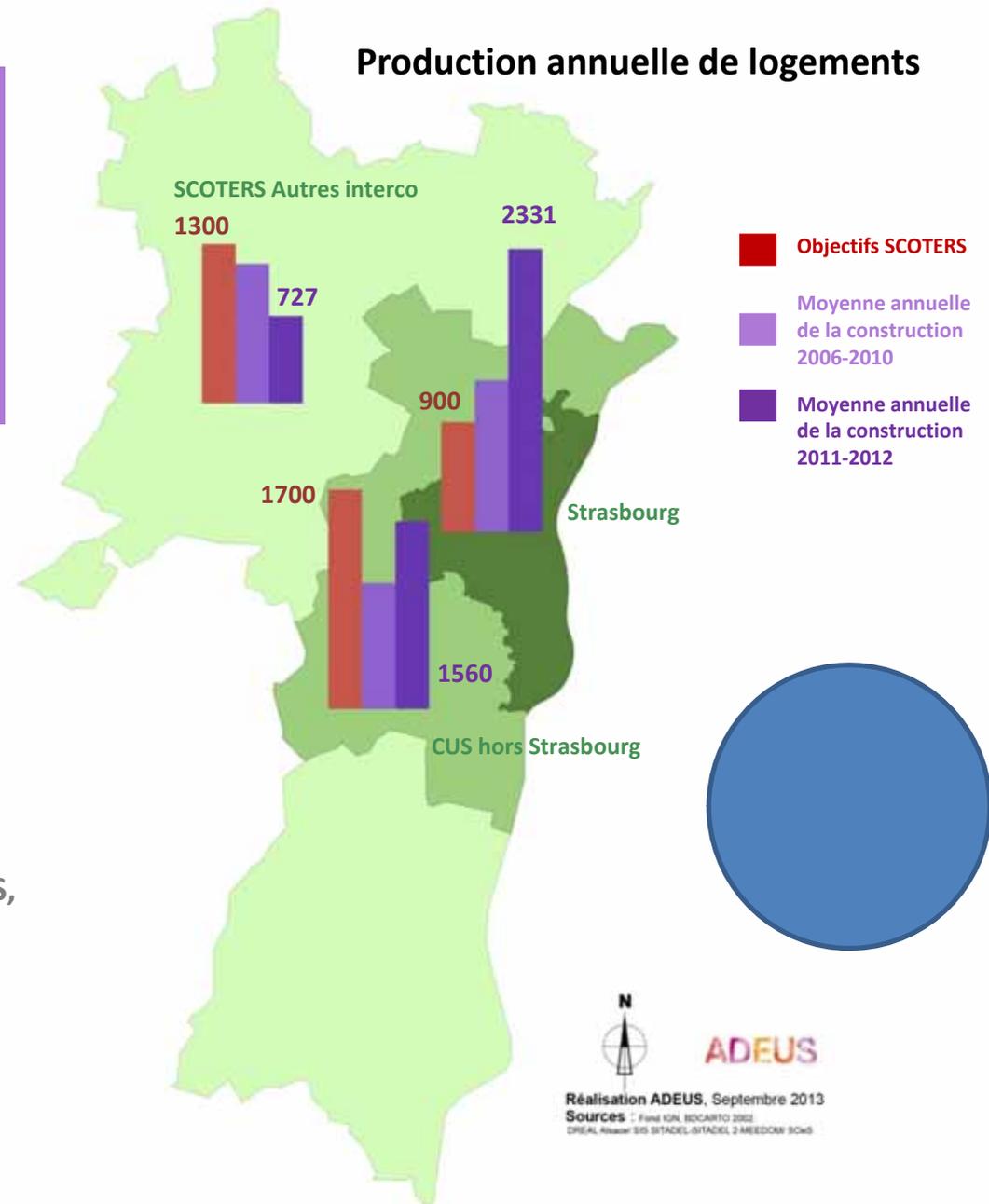
- ❖ Répondre à l'ambition démographique du SCOTERS (+0,8%/ an)
- ❖ Poursuivre la dynamique récente de la construction
- ❖ Retrouver le poids du SCOTERS au sein du Bas Rhin



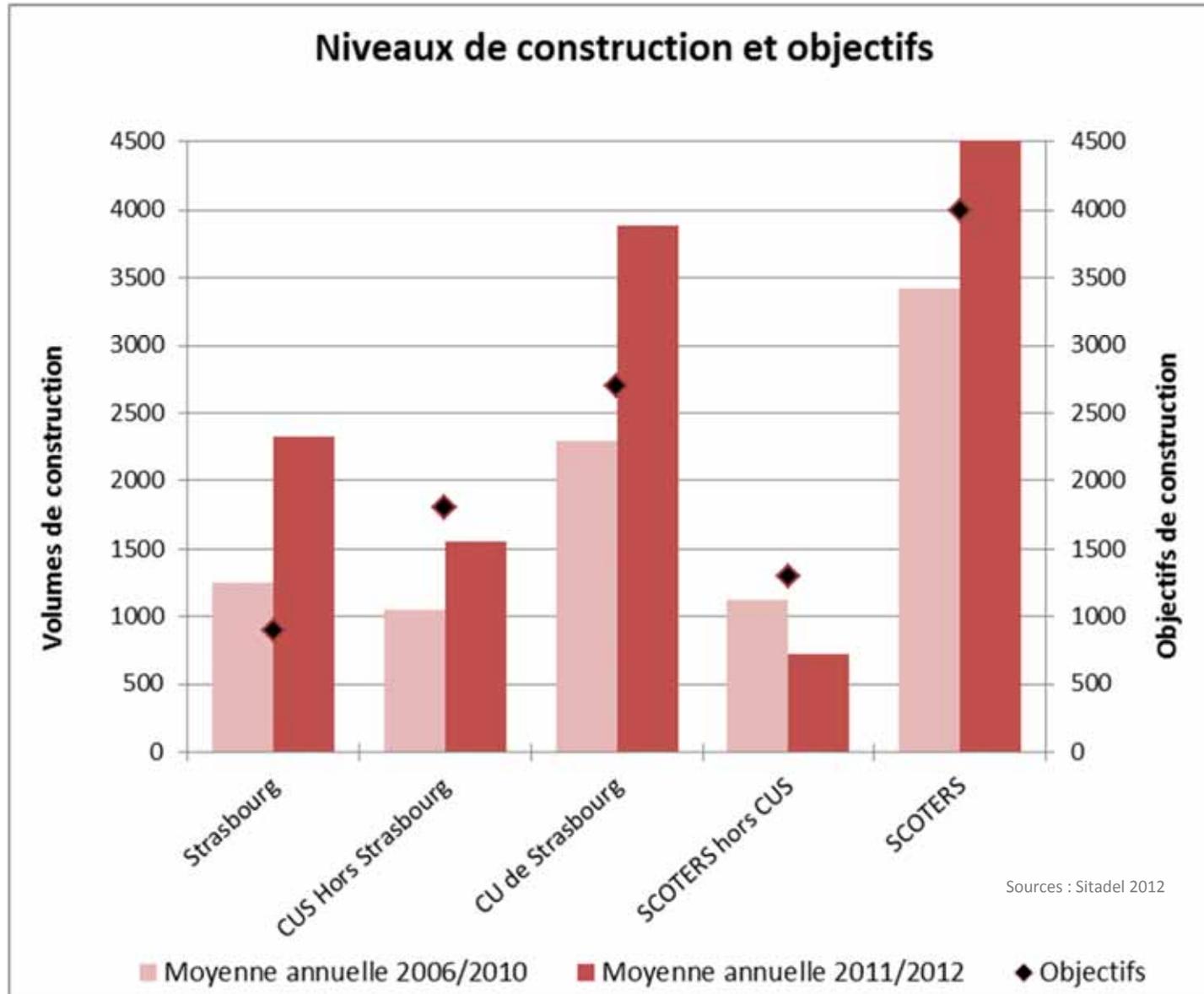
- ❖ L'objectif est atteint pour la période 2011-2012, avec 4 500 logements produits chaque année

## A noter :

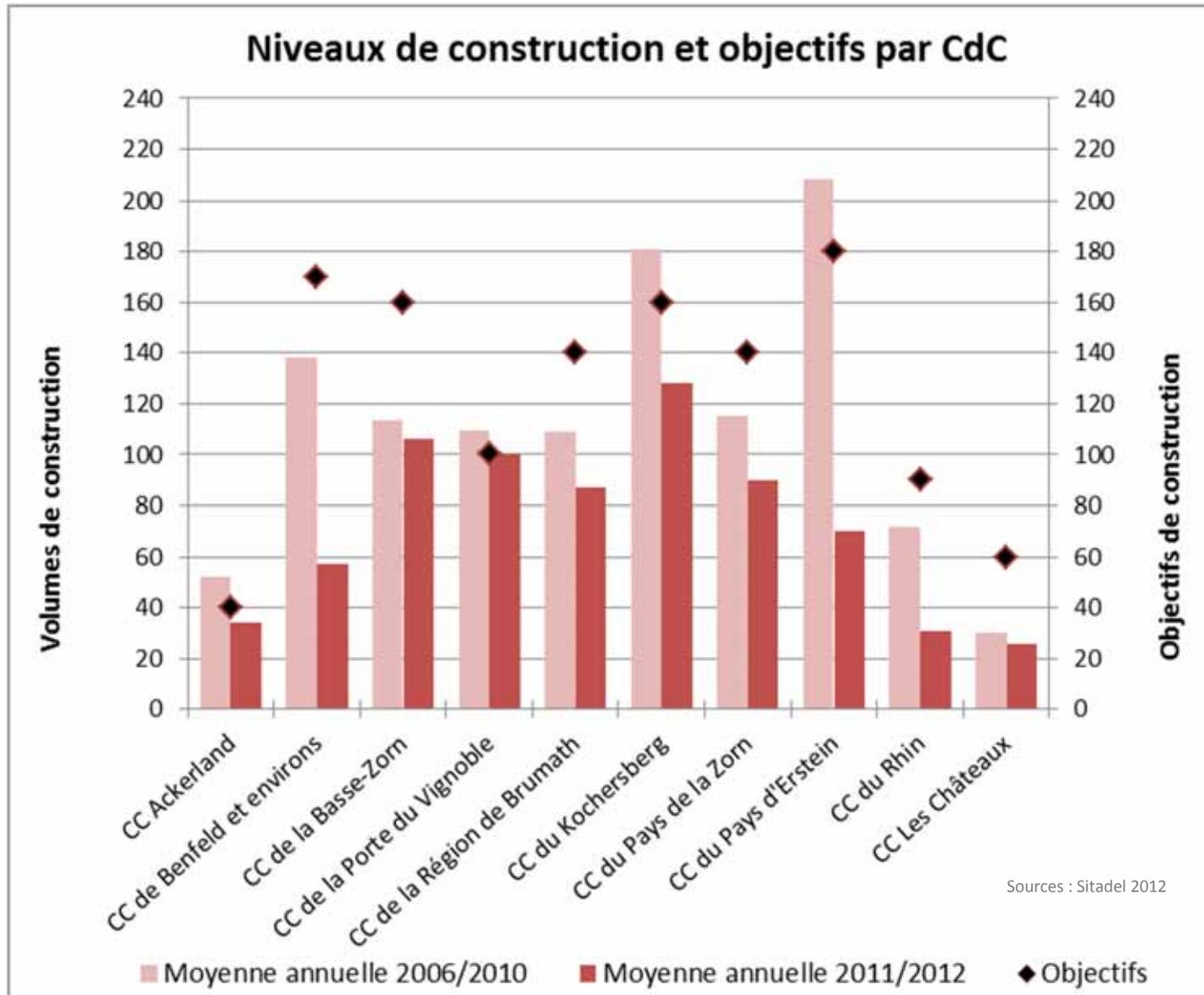
- \* 3000 logements/ an dans le PLUc de la CUS, comme objectif de rattrapage du faible rythme de construction de la période 2006/2010



# Objectif 1 : construire 4000 logements par an



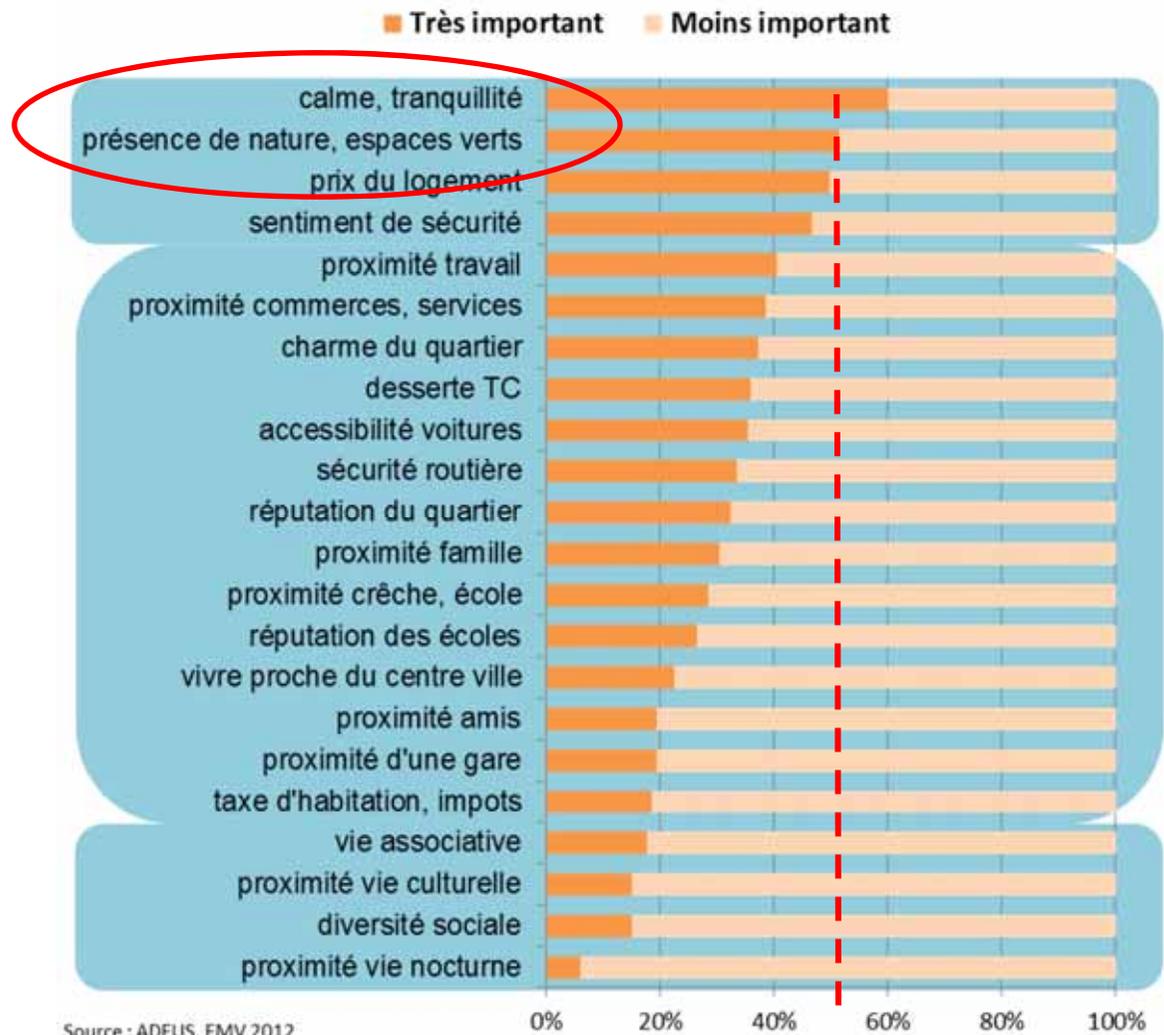
## Objectif 1 : construire 1 300 logements par an (autres interco.)



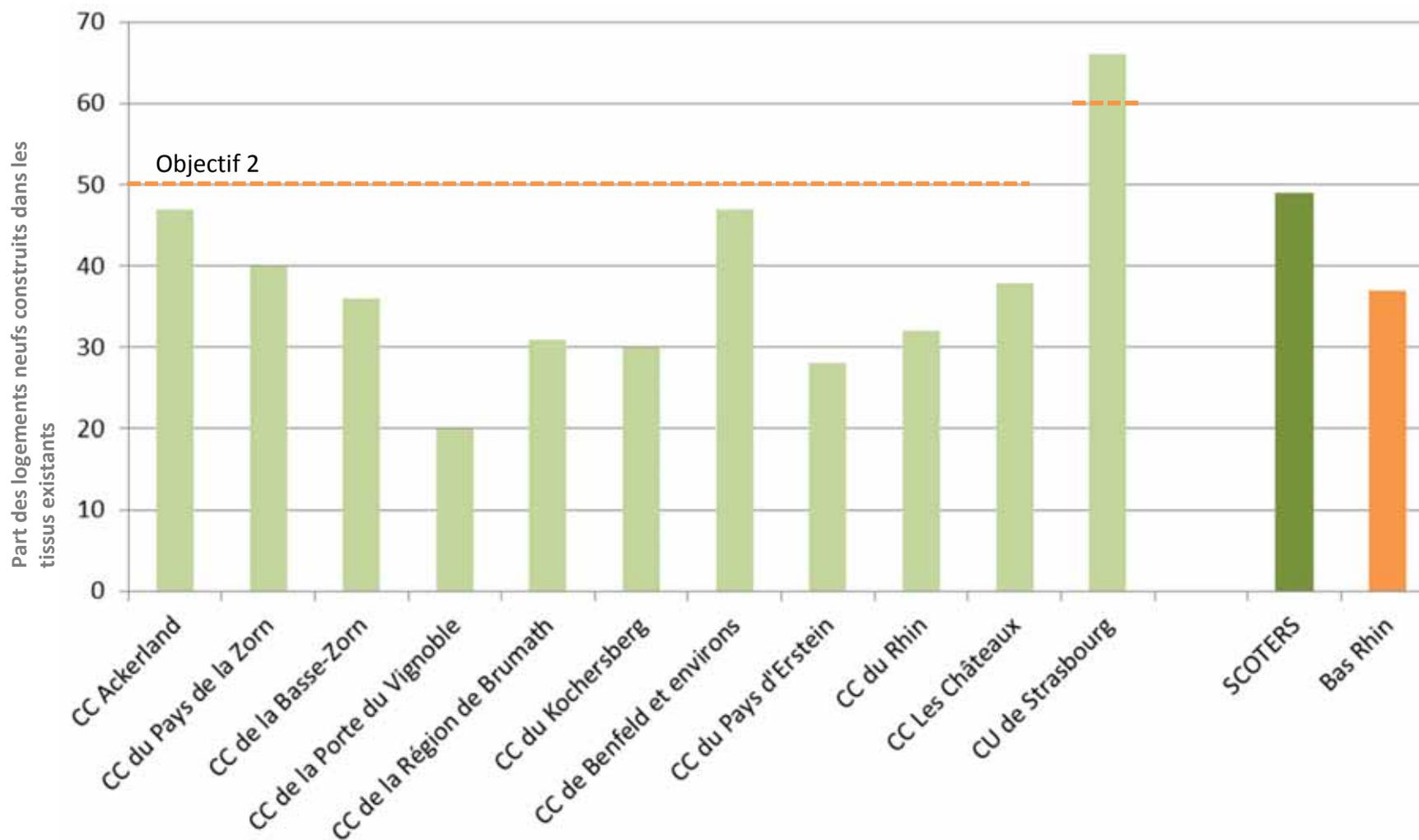
# Les aspirations des ménages

## Critères de choix de localisation du logement actuel

- Forte évolution de la société (durée de vie, temps libre, individualisation, familles recomposées ou monoparentales (30%))
- Des modes de vie et des comportements urbains
- Une aspiration à la maison individuelle qui traduit surtout un besoin d'espace, de calme et de verdure.



## Objectif 2 : favoriser la construction dans l'enveloppe urbaine (... jusqu'en 2007)



Sources : BDOCS DREAL/ADEUS 2008

**Part des logements neufs dans l'existant (remplissage)**  
(de 2002 jusqu'en 2007)

## Objectif 3 : Enveloppe foncière maximale à consommer en extension urbaine, pour le logement

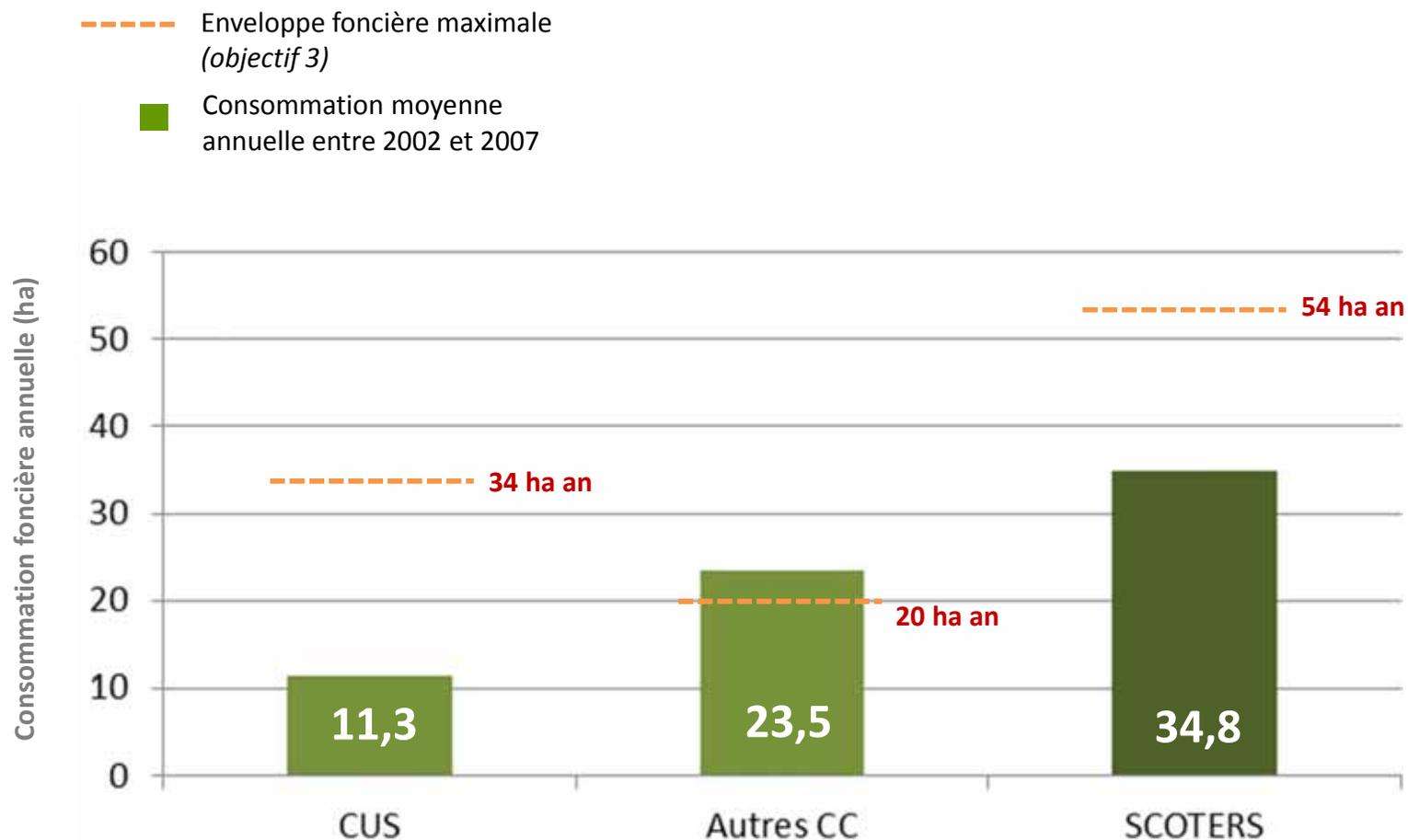
### Définition de l'objectif :

*Il s'agit du plafond de surface de foncier, situé hors enveloppe urbaine, telle que définie ci-dessus, consommé pour la production de logements que les territoires devraient se partager sur la période de référence.*

- Tendances récentes (2002-2007) :
  - 24 ha consommés par an pour env. 1100 logements hors CUS
  - => **32 ha** auraient été nécessaires **chaque année**, à densité égale pour produire les **1 300 logements** visés. *Soit environ 192 ha pour 6 ans.*
- Chiffrage proposé après croisement des différents objectifs :
  - SCOTERS hors CUS : **20 ha/an soit 120 ha par période de 6 ans** (2012-2017)
  - CUS hors Strasbourg et Strasbourg : *travail en cours avec le PLU CUS*

# Objectif 3 : consommer moins de 54 ha par an pour le logement

Situation jusqu'en 2007



**Moyenne annuelle des consommations foncières (en hectares)**

(moyennes annuelles de 2002 jusqu'en **2007**)

## Objectif 4 : *Part de logements supplémentaires en extension dans les zones principales de développement*

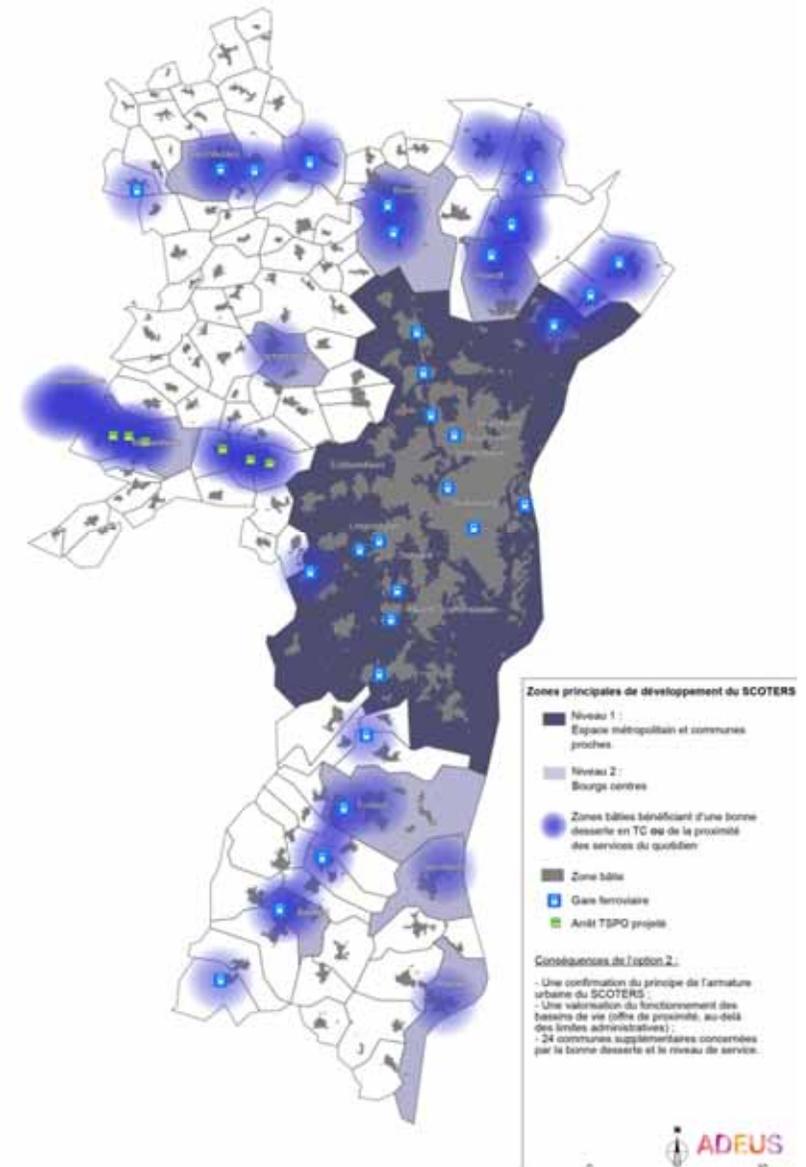
Proposition de définition des zones principales de développement du SCOTERS

« Option 2 : Polarités principales et zones bien desservies ou bénéficiant d'un bon niveau de services du quotidien »

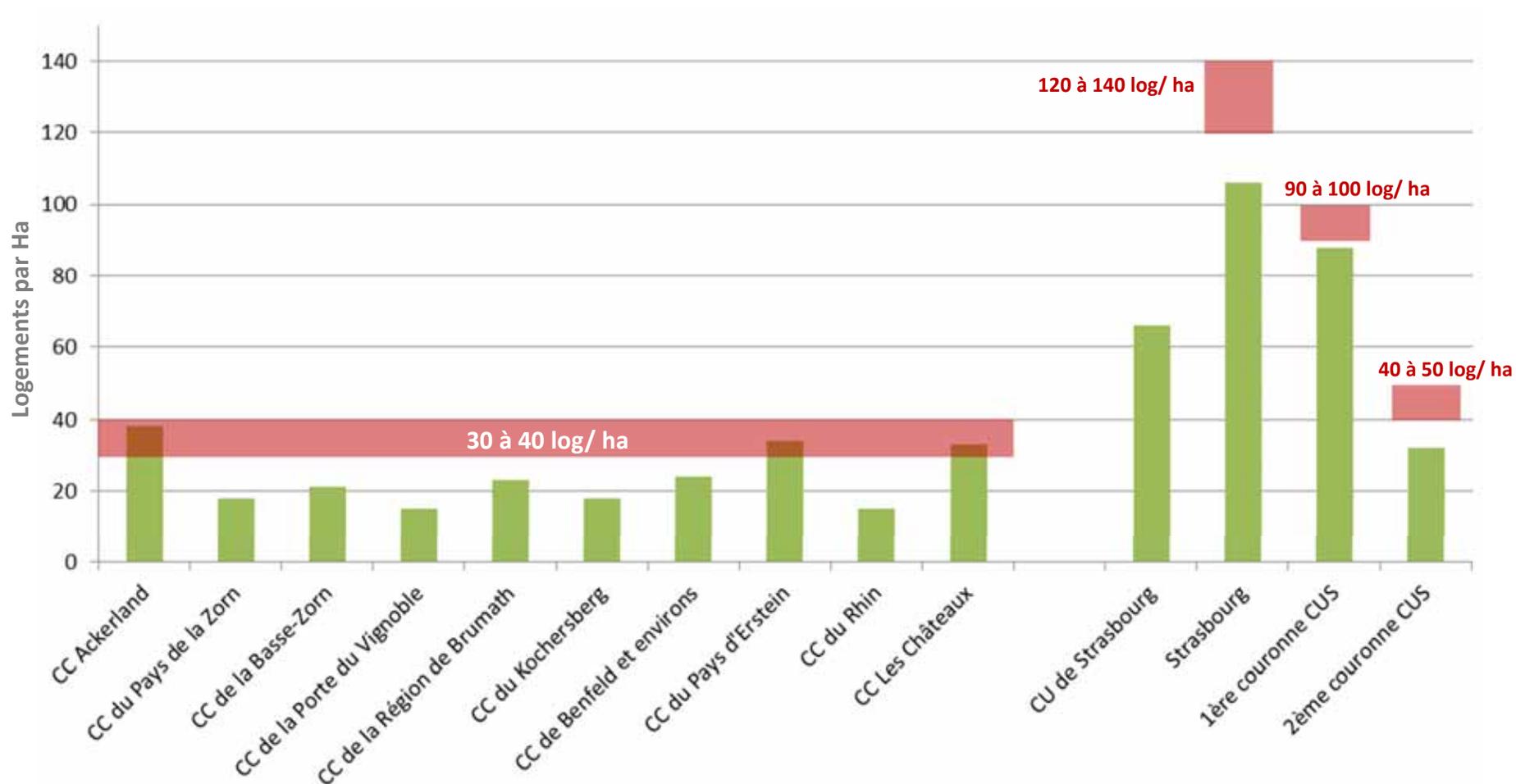
- Délimitation :
  - Niveau 1 : espace métropolitain et communes proches
  - Niveau 2 : bourgs centres
  - Niveau 3 : zones bénéficiant d'une bonne desserte en TC ou de la proximité des services du quotidien
- Situation du parc total de logements hors CUS en 2006 :
  - 37 % dans le niveau 2
  - 30 % dans le niveau 3
  - 32 % dans les villages
- Tendance récente de la construction neuve hors CUS (2006-2010) (tissu + extension) :
  - 42 % dans le niveau 2
  - 26 % dans le niveau 3
  - 31 % dans les villages
- Chiffrage (extension) :
  - SCOTERS hors CUS : 75 % dans les niveaux 2 et 3
    - 45 % dans le niveau 2
    - 30 % dans le niveau 3

*Sous-entendu du chiffrage : les autres secteurs hors CUS regroupent 25 % des logements supplémentaires en extension (= hors ceux produits dans le tissu)*

- **En attente chiffres et retours des saisies de permis, prévu en 2014**



## Objectif 5 : Densités minimales générées par les nouvelles opérations



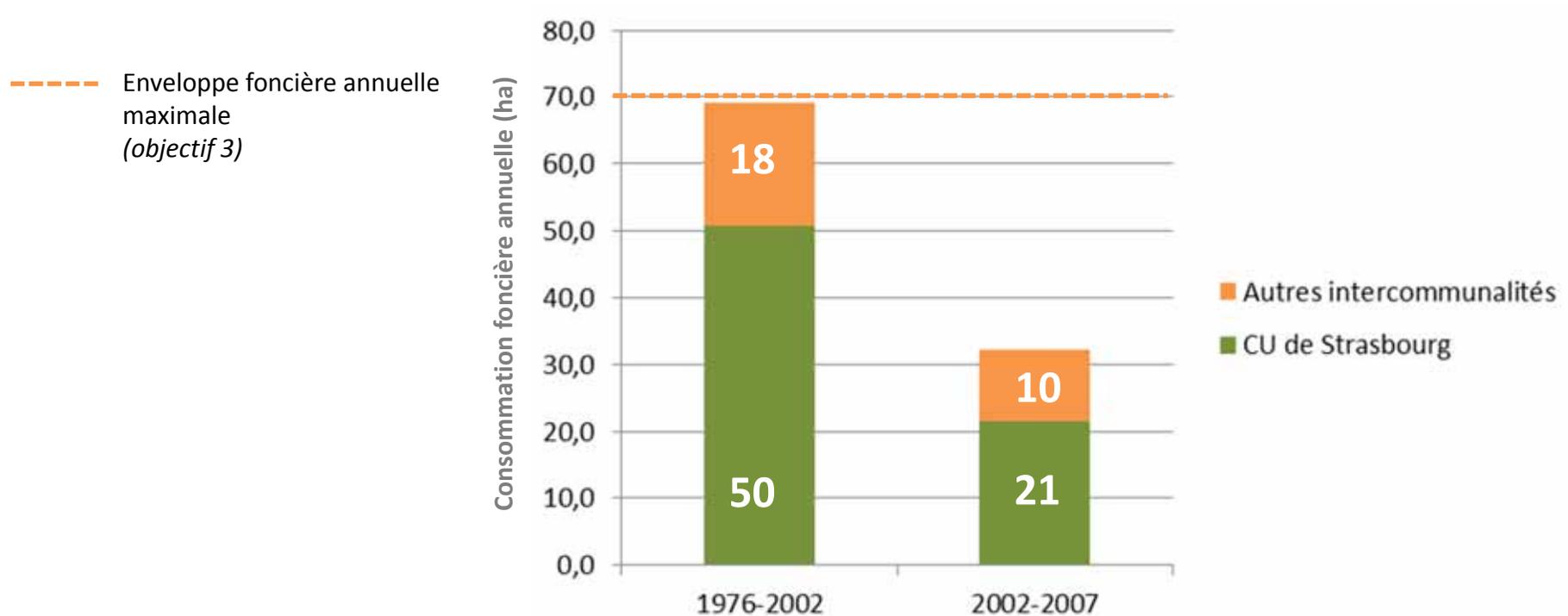
**Densité générées dans les nouvelles opération**  
 (moyennes constatées de 2002 jusqu'en **2007**)

Fourchette de densité minimale  
 (objectif 5)

## Objectif 6 de réduction de la consommation foncière d'activités (jusqu'en 2007...)

- 2650 ha planifiés en 1973 (93 communes)
- 1400 ha planifiés dans le SCOTERS à court et moyen terme.
- Tranches opérationnelles de 420 ha par 6 années

*Soit un rythme moyen de 70 ha par an*



**Consommation foncière annuelle des zones d'activités**  
(moyennes constatées jusqu'en 2007)