



Hoerdt  
02 avril 2012

## RENCONTRES TERRITORIALES – Secteur nord

Groupe FONCIER : Préparation du travail de chiffrage  
des objectifs de consommation foncière

Groupe ECONOMIE / URBANISME COMMERCIAL :  
Présentation et partage du diagnostic sur l'urbanisme  
commercial

[WWW.SCOTERS.ORG](http://WWW.SCOTERS.ORG)

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



## DANS QUEL CONTEXTE S'INSCRIT CETTE RENCONTRE ?

- **L'évaluation du SCOTERS s'achève en juin prochain...**

Le Comité syndical (29 mai) débattra, à cette occasion, des conclusions de ce travail pour décider de maintenir ou faire évoluer le document.

- **... et pose la question à la fois :**

- Des points d'amélioration du SCOTERS
- Et de son écart avec les nouvelles obligations d'un SCoT Grenelle
  - > Mise en place début 2011 de Groupes pilotes sur 2 enjeux incontournables du Grenelle : la question du foncier et de l'urbanisme commercial



**Objectifs de la rencontre : partager le travail de ces deux Groupes pilotes**



Hoerdt  
02 avril 2012

# Groupe pilote FONCIER

*Préparation du travail de chiffrage des objectifs de consommation foncière*

[WWW.SCOTERS.ORG](http://WWW.SCOTERS.ORG)  
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG





## PLAN D'INTERVENTION

- 1°) Rappel de la 1<sup>ère</sup> étape : le dispositif proposé
- 2°) Vers le chiffrage des objectifs de consommation foncière : diagnostic à l'échelle des intercommunalités
- 3°) Perspectives pour la suite de la démarche



## RAPPEL DE LA 1<sup>ERE</sup> ETAPE : le dispositif proposé

WWW.SCOTERS.ORG  
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



## LE CONTEXTE DE LA DEMARCHE - Le Grenelle II

Le SCoT doit arrêter « des objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui pourront être ventilés par secteurs géographiques » (Art. L122-1-5 CU)



**Constitution d'un Groupe pilote**, composé d'élus des intercommunalités du SCOTERS et de techniciens

## OBJECTIFS DU GROUPE PILOTE

**Mener une réflexion exploratoire, commune et partenariale**

**Répondre aux exigences de la loi** (Grenelle II), tout en fixant un degré d'ambition politique

**Préparer la position future du Syndicat mixte sur cette question**

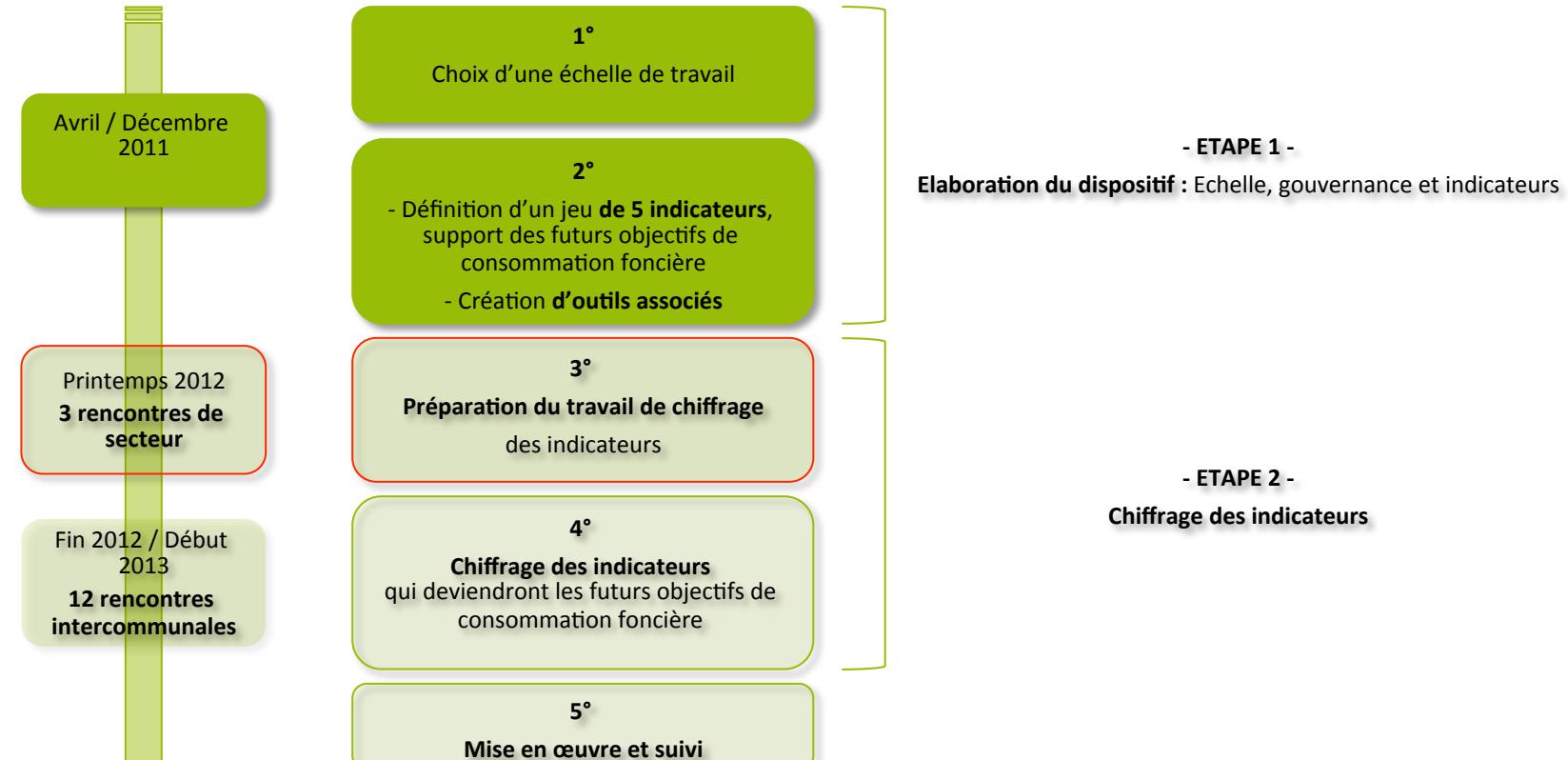
*> Aboutir à une décision politique, qui s'imposera ensuite comme cadre légal*

## DEUX CHAMPS DE TRAVAIL DISTINCTS = 2 TEMPS DE REFLEXION

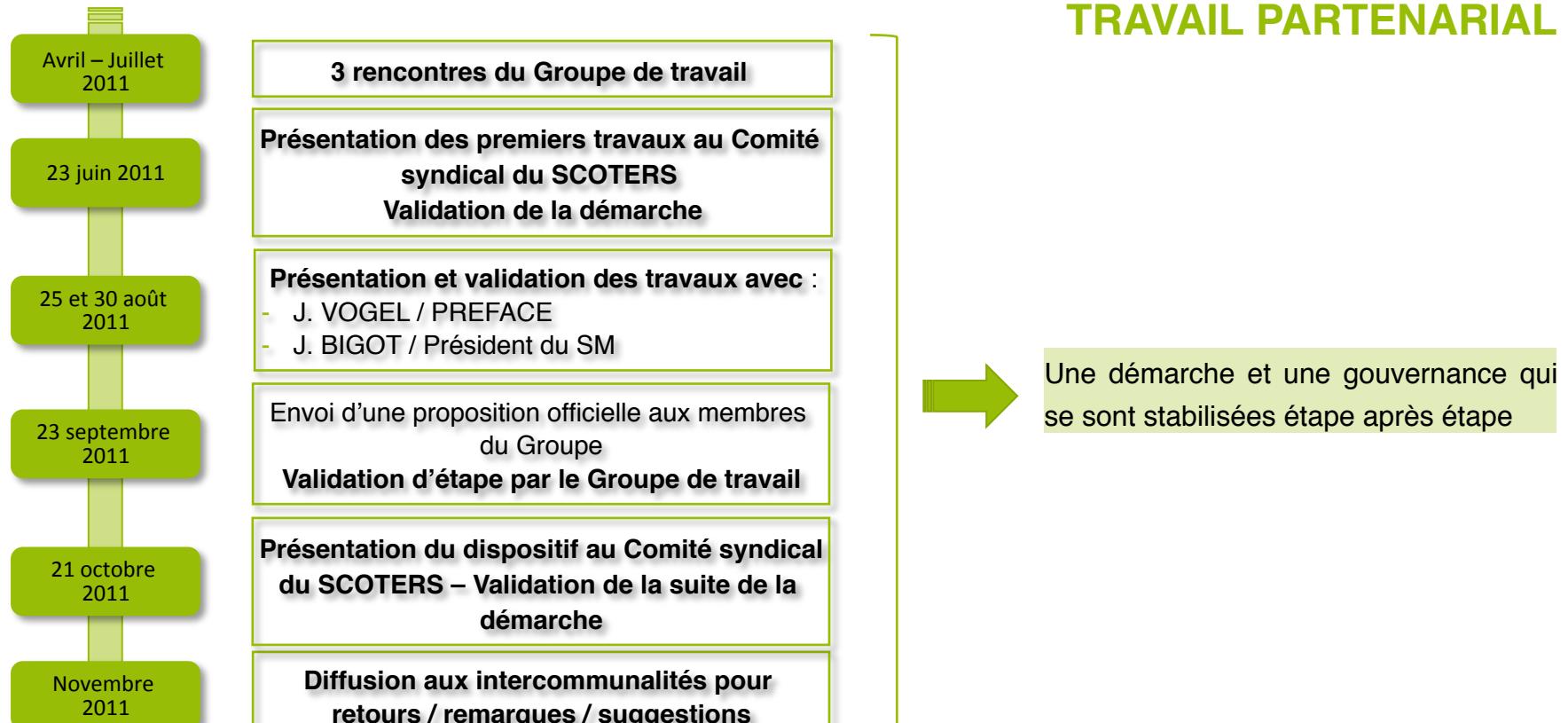
**Le logement** : en cours de discussion

**L'économie** : une réflexion à ouvrir avec l'enjeu de ne pas la déconnecter du DAC

## UNE DEMARCHE EN PLUSIEURS ETAPES...



## ... UNE DEMARCHE QUI A MURI GRACE A LA CONCERTATION ET AU TRAVAIL PARTENARIAL



## LES HYPOTHESES DE TRAVAIL

- Une démarche factuelle et un retour d'expérience
- Une volonté de maîtriser la consommation foncière
- Une volonté d'agir sur le foncier et d'accepter des objectifs sur lesquels on s'engage
- Une démarche qui n'est pas un travail de compilation des objectifs existants (documents d'urbanisme)
- Une nécessité de ventiler les objectifs à l'échelle intercommunale

## POURQUOI LE CHOIX DE L'ECHELON INTERCOMMUNAL ?

### **OBJECTIF** : Construire une gouvernance entre le SCOTERS et les territoires

- Appliquer chaque règle du SCOTTERS au niveau de chaque commune a montré ses limites et reste mal accepté par les Maires : l'idée est donc de prendre des engagements chiffrés à un niveau plus pertinent qui donne plus de liberté aux élus pour organiser le développement au sein de leur territoire.
- Ce qui permet d'assurer une cohérence à l'échelle des bassins de vie
- Avec des objectifs ambitieux de réduction de la consommation foncière, il faut trouver un « degré de liberté », une façon de les appliquer « intelligemment sur le terrain ».

Il s'agit de faire confiance aux acteurs de terrain en renforçant leur rôle dans la mise en œuvre des orientations du SCOTERS

## 4 IDEES POUR RESUMER LE DISPOSITIF

| Rappel de la 1<sup>ère</sup> étape : le dispositif

**IDEE 1-** L' échelle intercommunale, clé du dispositif

**IDEE 2-** Décider, c' est connaître  
Une carte d' identité  
intercommunale  
+  
Une fiche de synthèse

**IDEE 3-** Un jeu de 5 indicateurs  
sur lesquels on s' engage

**IDEE 4-** Un outil de gestion  
communale des données

### -DOG- Échelle du SCOTERS

#### -CARTE D' IDENTITE- Échelle intercommunale

**Composition :** Indicateurs de cadrage  
**Valeur :** Informative  
**Échelle :** Intercommunale  
**Renseignement :** ADEUS  
**Périodicité :** Annuelle  
**Objectif :** Disposer d' un cadrage des dynamiques à l' œuvre

#### -FICHE DE SYNTHESE DE LA CARTE D' IDENTITE- Échelle intercommunale

#### -JEU D' INDICATEURS- Échelle intercommunale

**Composition :** Indicateurs de résultat  
**Valeur :** Réglementaire  
**Échelle :** Intercommunale  
**Objectif :** Limiter la consommation du foncier

#### -GRILLE DE SUIVI- Échelle communale

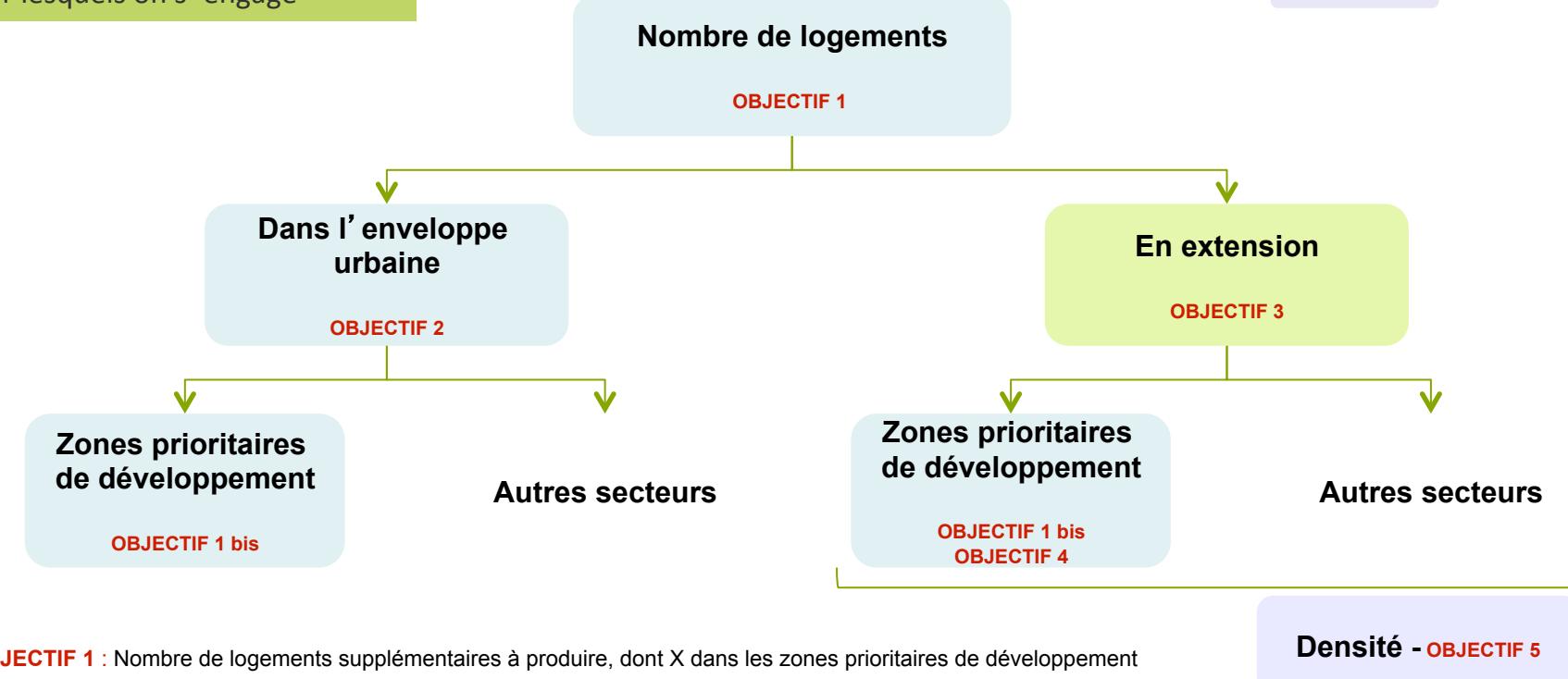
**Composition :** Indicateurs de suivi  
**Valeur :** Informative  
**Échelle :** Communale / Compilation à l' échelle intercommunale  
**Renseignement :** Commune  
**Périodicité :** Par projet (PC/PA)  
**Objectif :** Suivre les indicateurs de résultat

## 4 IDEES POUR RESUMER LE DISPOSITIF

| Rappel de la 1<sup>ère</sup> étape : le dispositif

**IDEE 3-** Un jeu de 5 indicateurs sur lesquels on s' engage

Logements      Foncier  
Densité



**OBJECTIF 1 :** Nombre de logements supplémentaires à produire, dont X dans les zones prioritaires de développement

**OBJECTIF 2 :** Part minimale des logements supplémentaires dans la tâche urbaine

**OBJECTIF 3 :** Enveloppe foncière maximale à consommer en extension urbaine pour le logement

**OBJECTIF 4 :** Part de logements supplémentaires en extension dans les zones prioritaires de développement

**OBJECTIF 5 :** Densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine

## CE QUE CELA SIGNIFIE pour l'intercommunalité

- Accueillir un débat annuel sur le suivi des objectifs (mise à jour annuelle de la carte d'identité)
- Offrir un cadre de négociation pour fixer les objectifs
- S'engager avec le SCOTERS sur un niveau d'objectif et son suivi

Juridiquement, l'application et la mise en œuvre de ces objectifs appartiennent au Syndicat mixte. Cela n'impose pas à l'intercommunalité de se doter de la compétence urbanisme.

## CE QUE CELA SIGNIFIE pour la commune

- S'engager sur le niveau d'objectif défini à l'échelle de l'intercommunalité
- Alimenter régulièrement une grille d'analyse et de suivi des projets
  - *Renseignement* : Chaque mairie assure le renseignement de la grille
  - *Unité de renseignement* : le projet, sur la base des Permis de construire et d'aménager autorisés => Permet un suivi au jour le jour de la situation
  - *Exploitation technique* : SCOTERS et ADEUS
  - *Utilisation* : Communes, Communauté de communes et SCOTERS
    - ⇒ Un partenariat à créer avec le SCOTERS pour l'exploitation des données : mesurer ensemble si les objectifs sont atteints
    - ⇒ Des données qui seront mises à disposition de la commune et l'intercommunalité

## OÙ EN EST-ON DANS LA DÉMARCHE / Logement ?





# Vers le chiffrage des objectifs de consommation foncière : diagnostic à l'échelle des intercommunalités

WWW.SCOTERS.ORG  
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



## PARTIE ADEUS

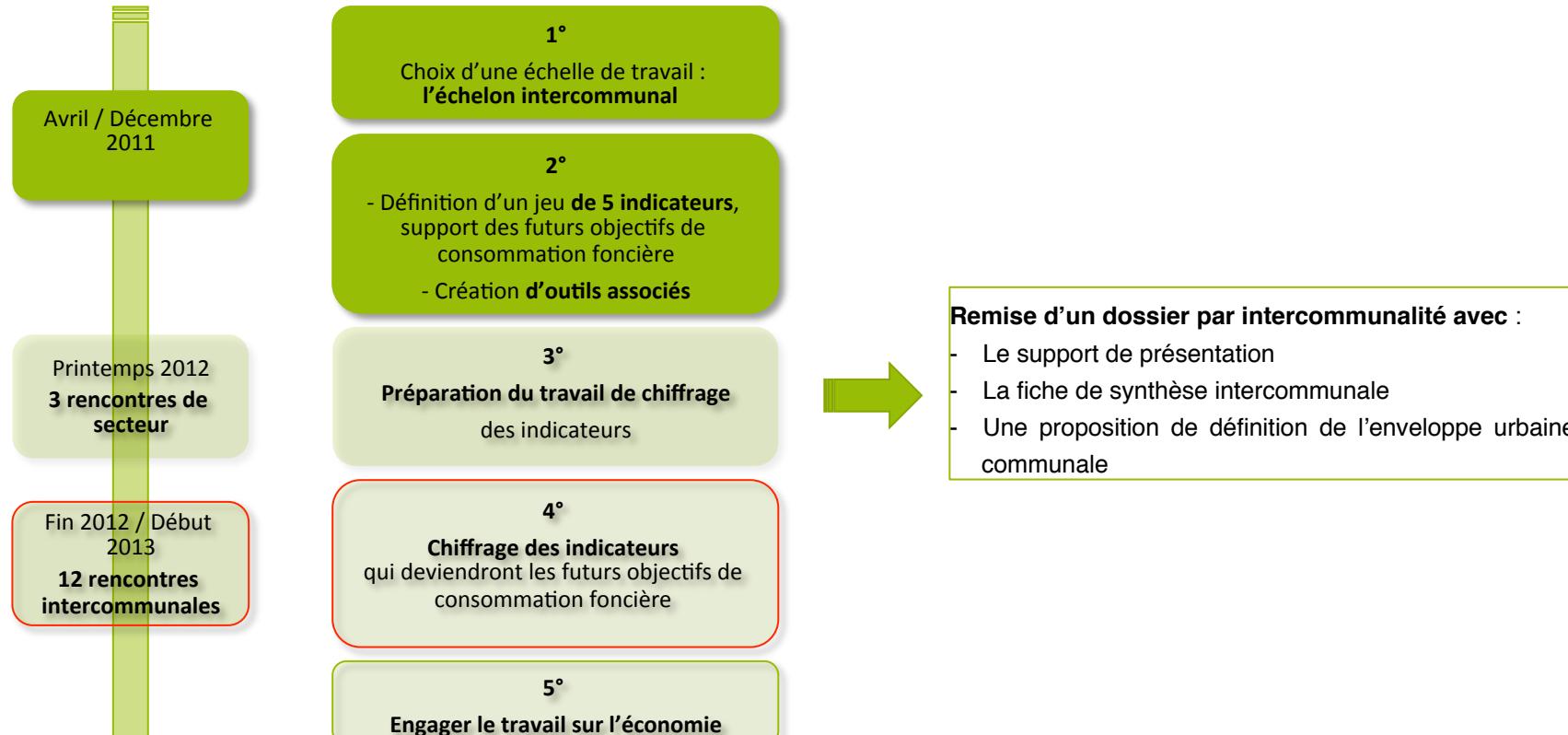


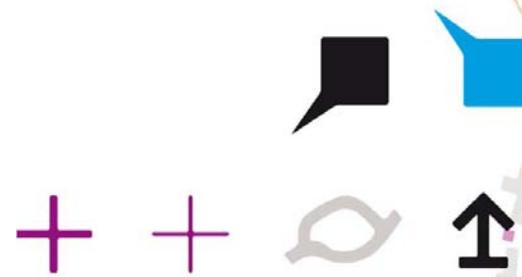
## Perspectives pour la suite de la démarche

WWW.SCOTERS.ORG  
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



## PERSPECTIVES POUR LA SUITE DE LA DÉMARCHE





# **SCOTERS - Groupe Foncier**

## **Dispositif de quantification des objectifs de consommation foncière (logement)**

Secteur Nord – 2 avril 2012

## 4 IDÉES POUR RÉSUMER LE DISPOSITIF

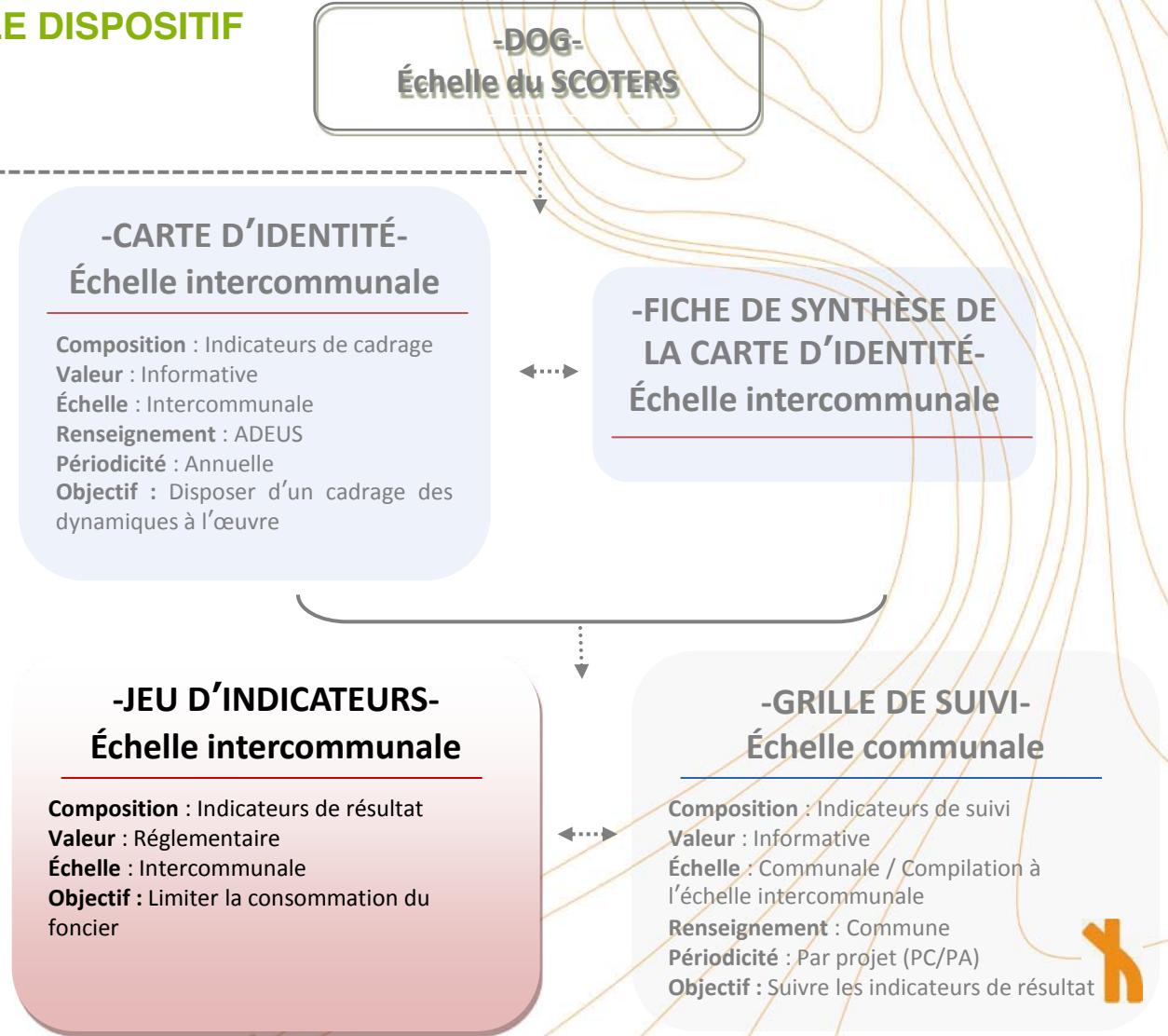
## IDÉE 1- L'échelle

intercommunale, clé du dispositif

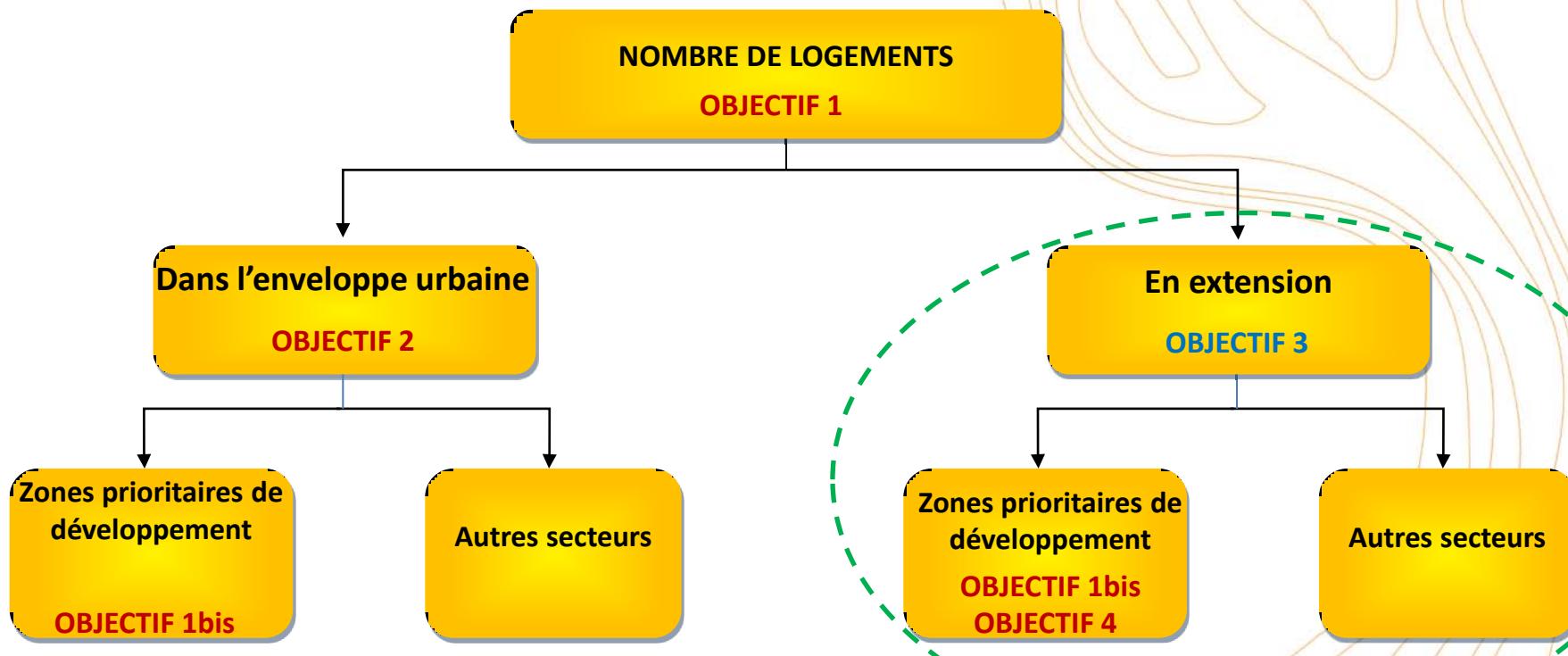
**IDÉE 2-** Décider, c'est connaître  
Une carte d'identité  
intercommunale  
+  
Une fiche de synthèse

**IDÉE 3-** Un jeu de 5 indicateurs sur lesquels on s'engage

**IDÉE 4-** Un outil de gestion communale des données



# Comment approcher le chiffrage des objectifs ?



**Objectif 1** : Nombre de logements supplémentaires à produire, dont X dans les zones prioritaires de développement

**Objectif 2** : Part minimale des logements supplémentaires dans la tâche urbaine

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

**Objectif 4** : % de logements supplémentaires en extension dans les zones prioritaires de développement

**Objectif 5** : Densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine

## 4 IDÉES POUR RÉSUMER LE DISPOSITIF

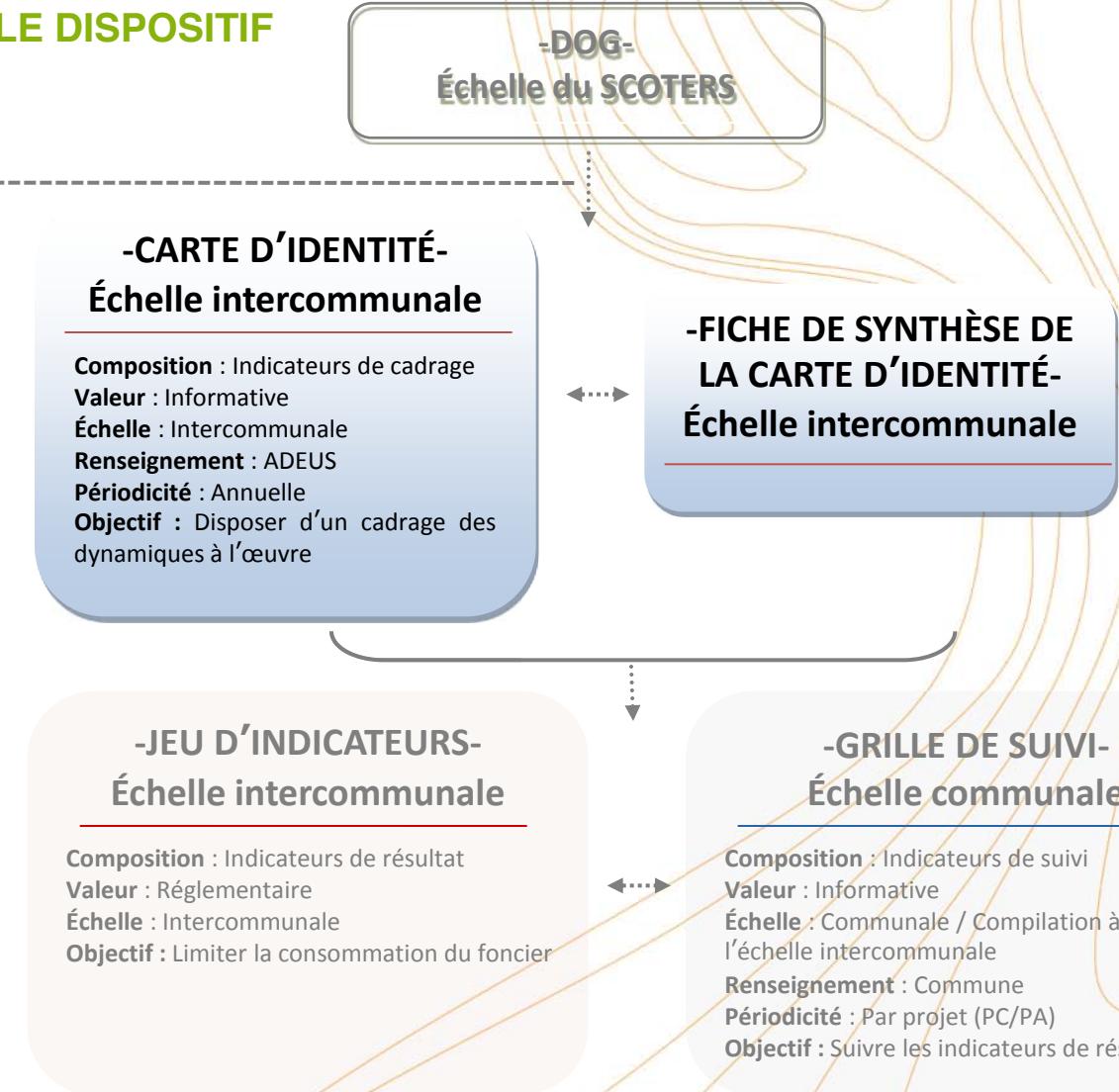
## IDÉE 1- L'échelle

intercommunale, clé du dispositif

## IDÉE 2- Décider, c'est connaître

**IDÉE 3-** Un jeu de 5 indicateurs sur lesquels on s'engage

**IDÉE 4-** Un outil de gestion communale des données



## La consommation foncière récente

- Combien ?
- Comment ?
- L'usage du foncier a-t-il été optimisé ?

1976-2002



# La méthode

- Quantifier l'urbanisation
  - ... et la qualifier.

# Bâtiment 1976

# Bâtiments créés entre 1976 et 2002

A blue arrow pointing to the right, indicating the direction of the next step.

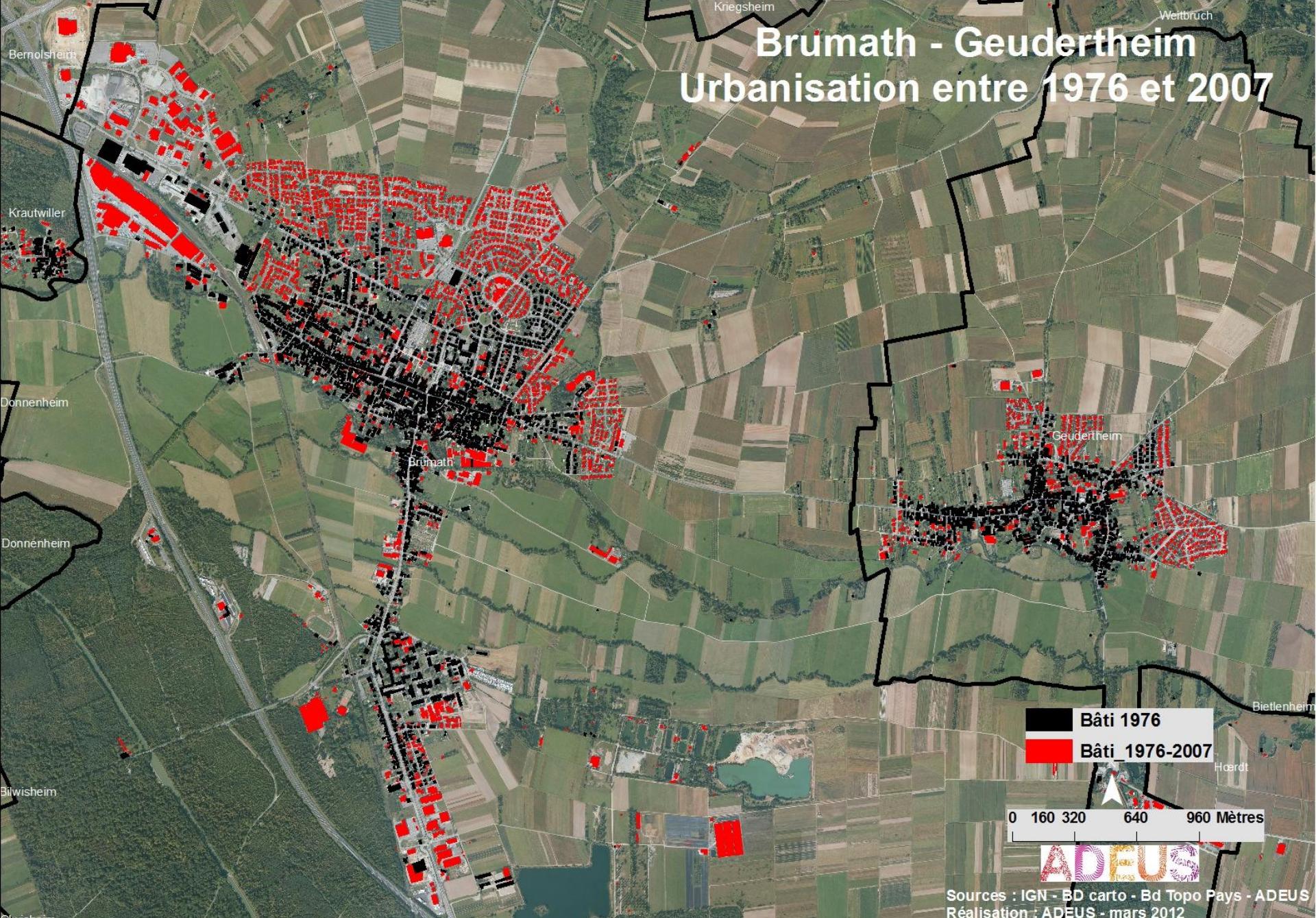
#### Bâtiments repérés en 1976 et en 2002

## Extensions urbaines significatives

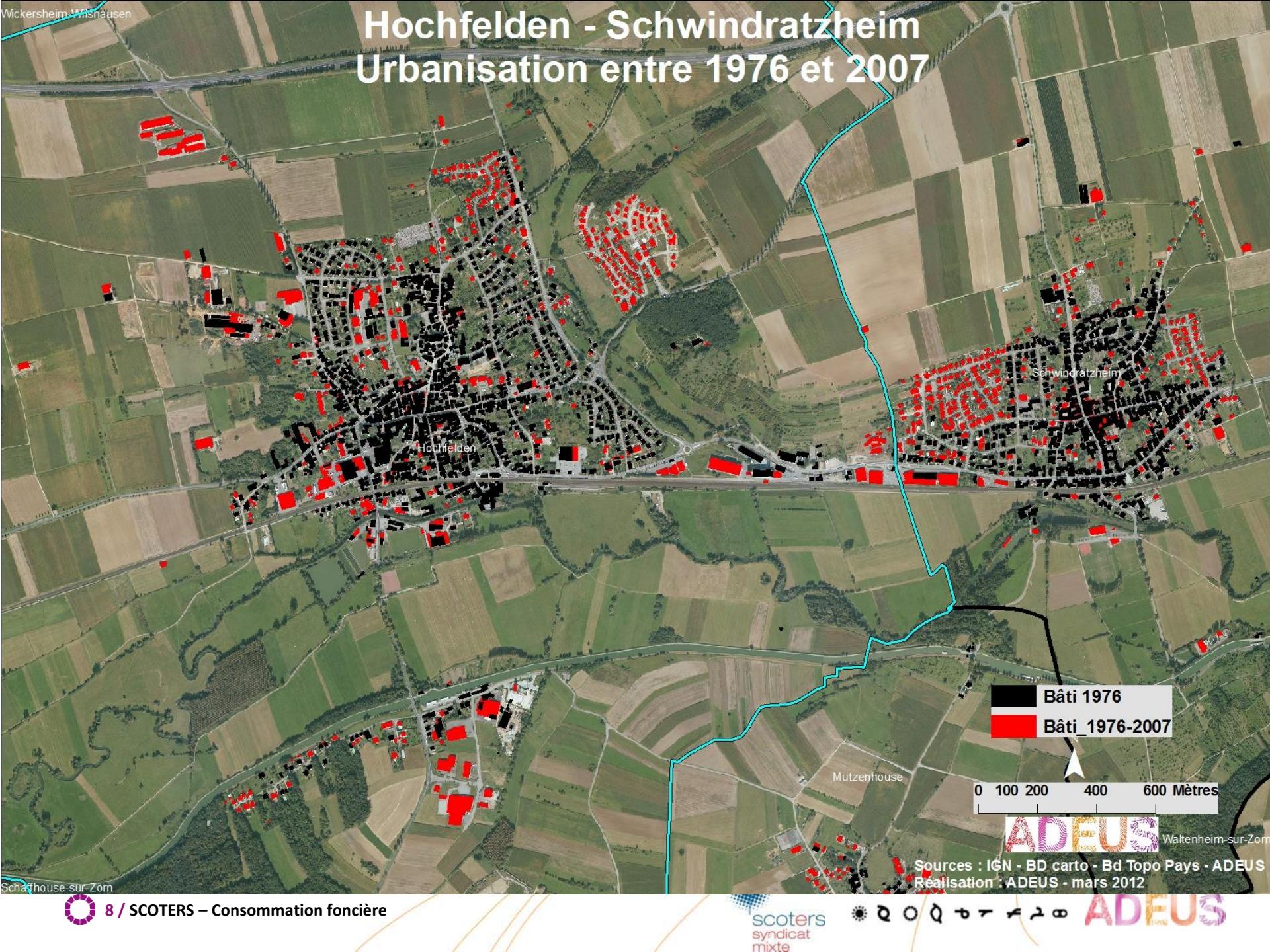
#### Remplissage interstitiel

## Autres extensions

# Brumath - Geudertheim Urbanisation entre 1976 et 2007

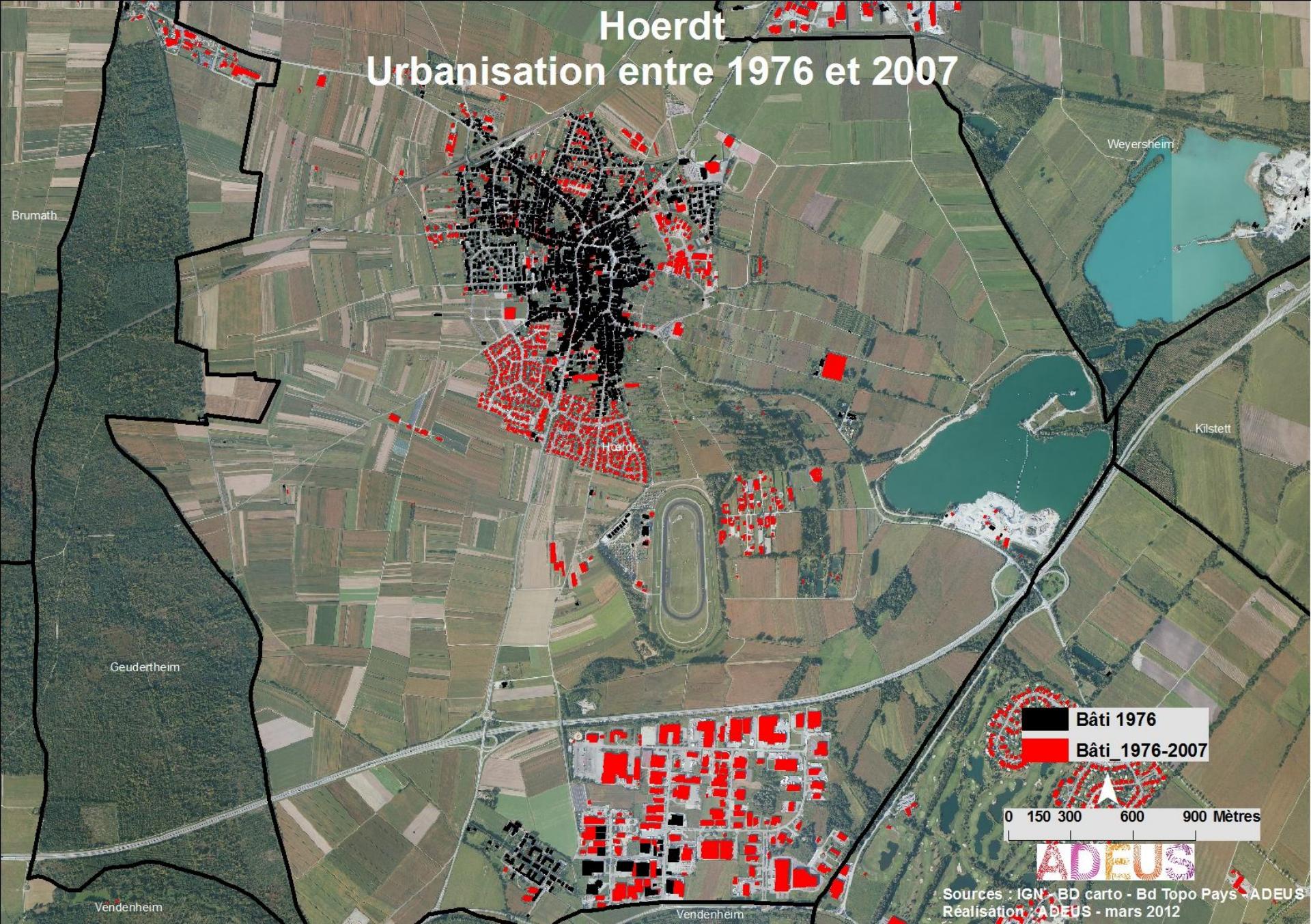


# Hochfelden - Schwindratzheim Urbanisation entre 1976 et 2007



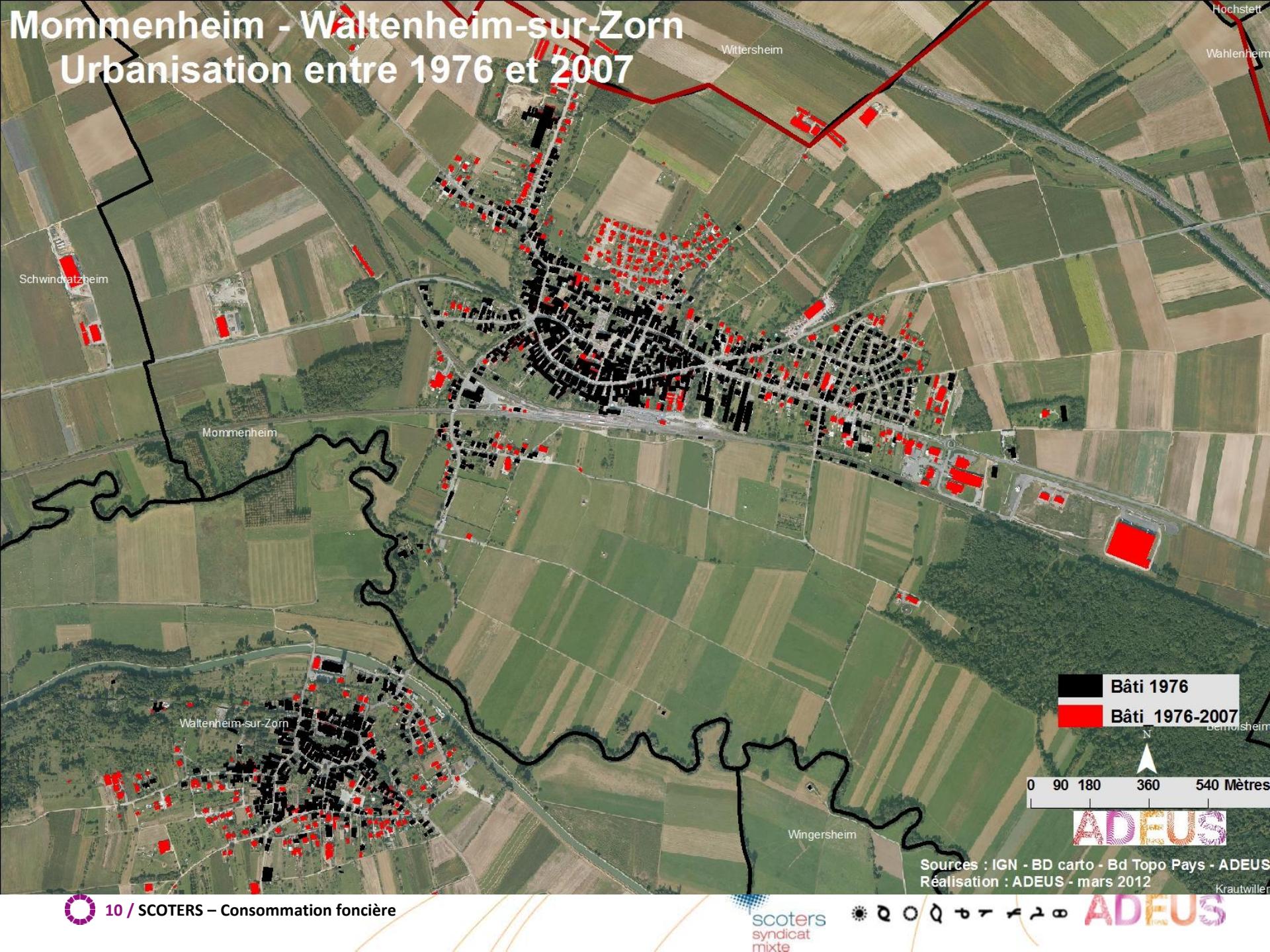
# Hoerdt

## Urbanisation entre 1976 et 2007



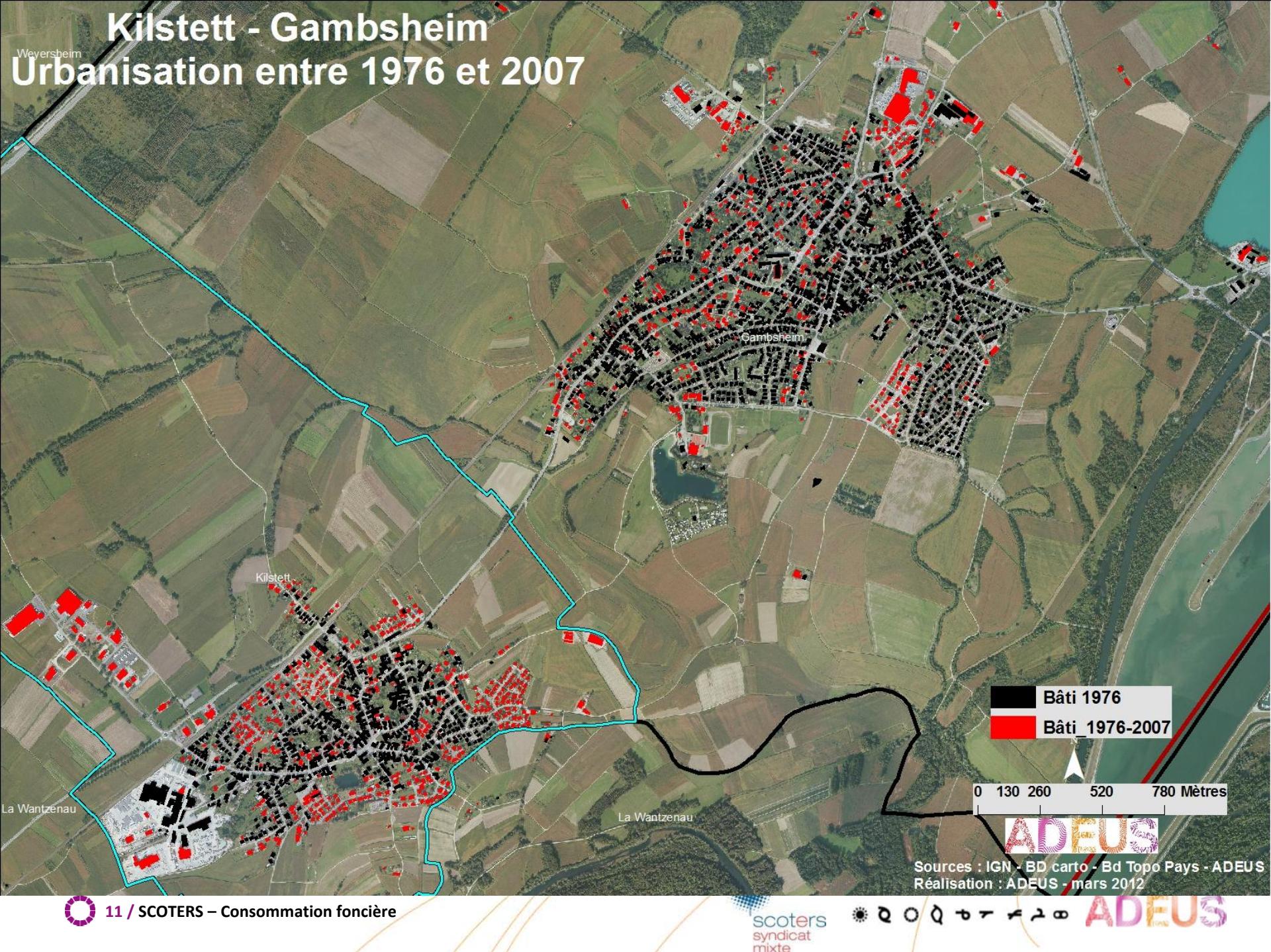
# Mommenheim - Waltenheim-sur-Zorn

## Urbanisation entre 1976 et 2007



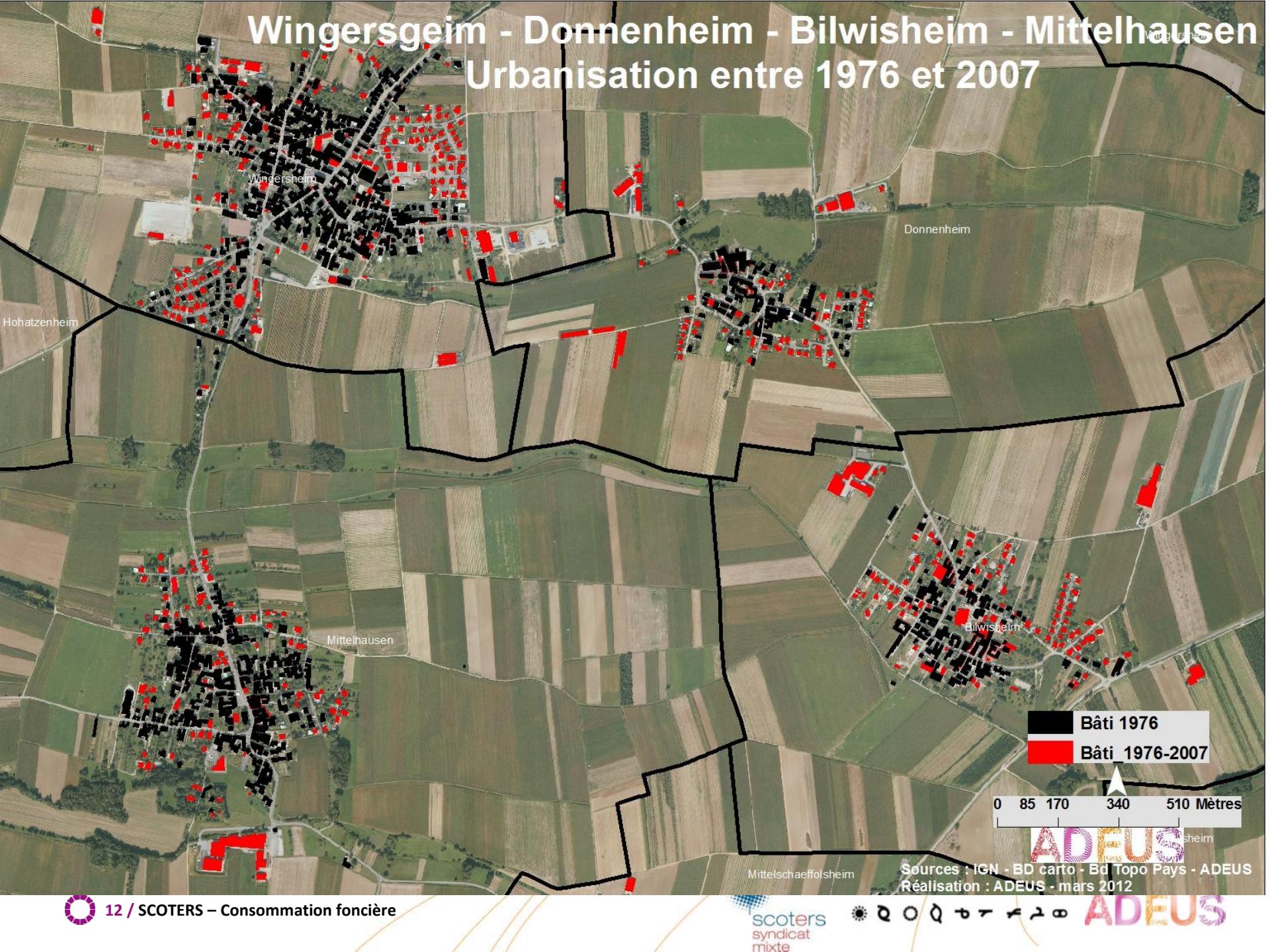
# Kilstett - Gambsheim nisation entre 1976 et 2007

Weyersheim

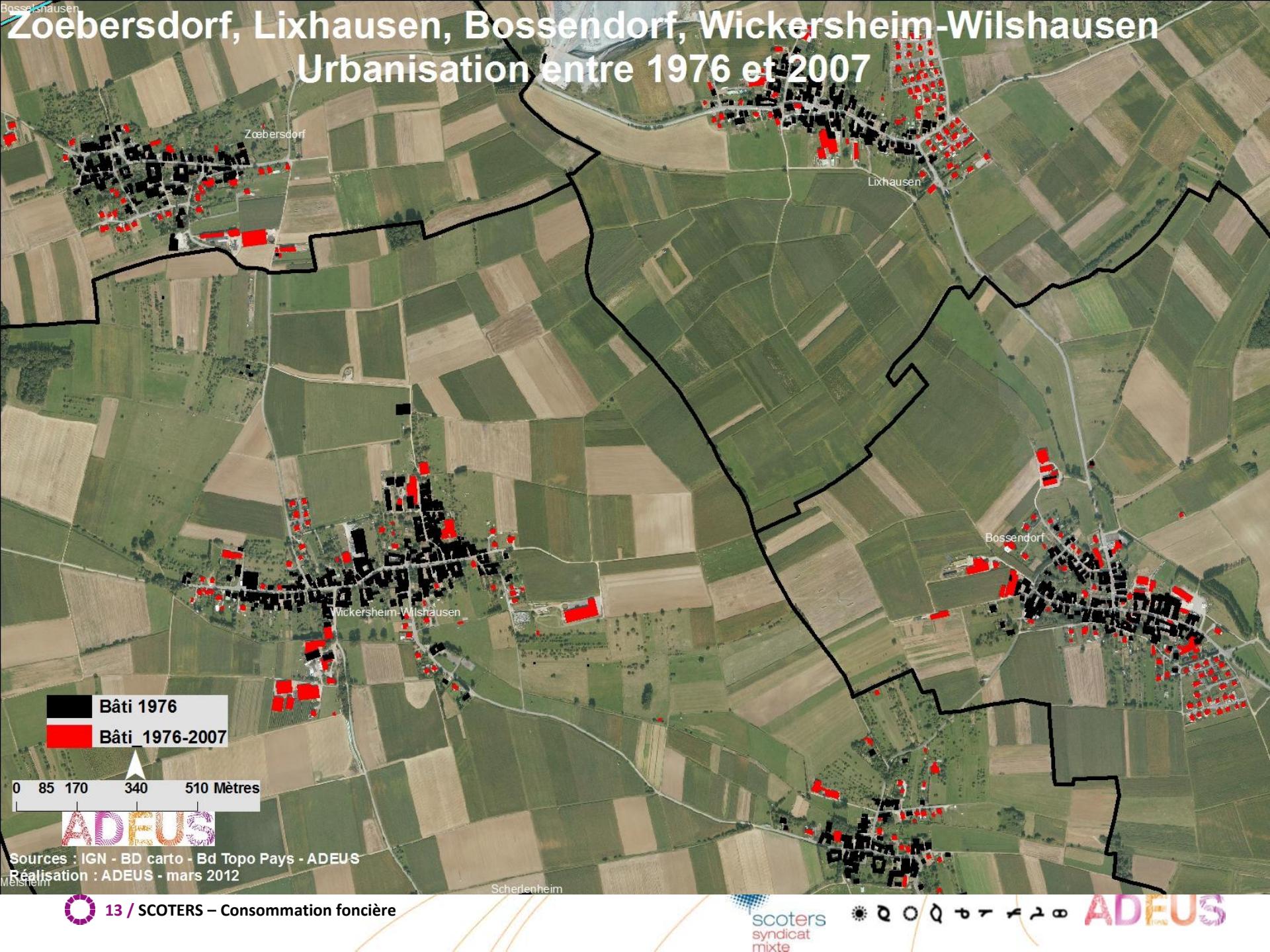


# Wingersheim - Donnenheim - Bilwisheim - Mittelhausen

## Urbanisation entre 1976 et 2007



# Zoebersdorf, Lixhausen, Bossendorf, Wickersheim-Wilshausen Urbanisation entre 1976 et 2007



## Quelle consommation foncière ?

## **3 GRANDES TENDANCES DANS LE DEPARTEMENT :**

● La consommation foncière annuelle (dédiée à l'habitat et aux équipements dans le tissu mixte) a fortement baissé.

- \* En moyenne, chaque année, entre 2002 et 2007, **243 hectares** ont été utilisés
  - \* contre **369 hectares** utilisés en moyenne chaque année des années 1976-2002.
  - \* Soit **une baisse de 34%**.

- La part de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante a augmenté.

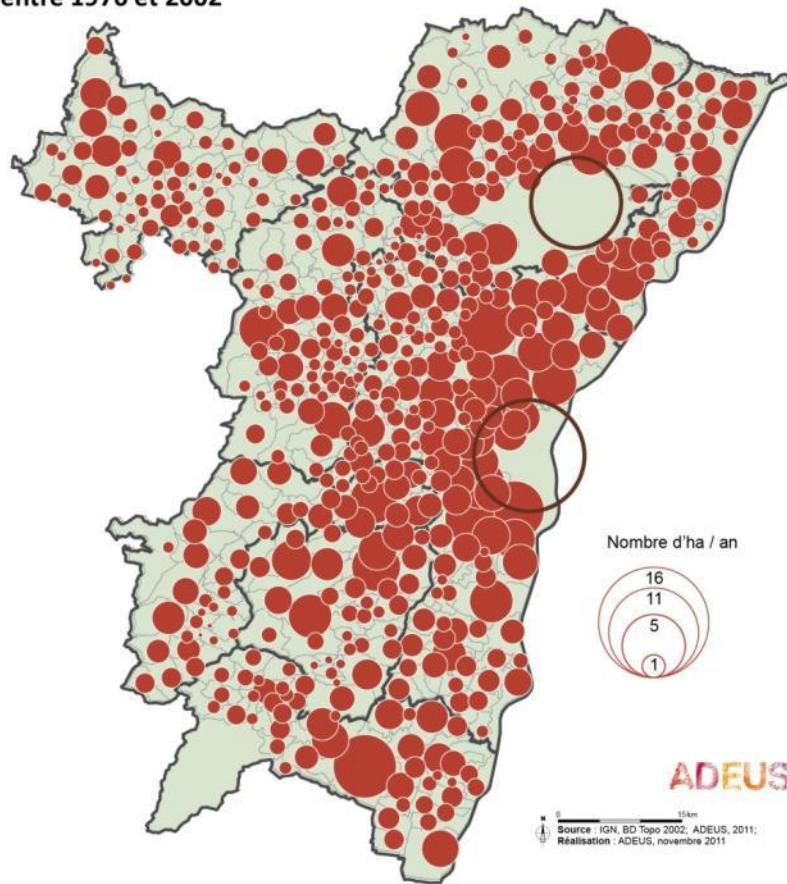
- \* 30% entre 1976 et 2002
  - \* 37% entre 2002 et 2007

## ○ La densité marginale a augmenté.

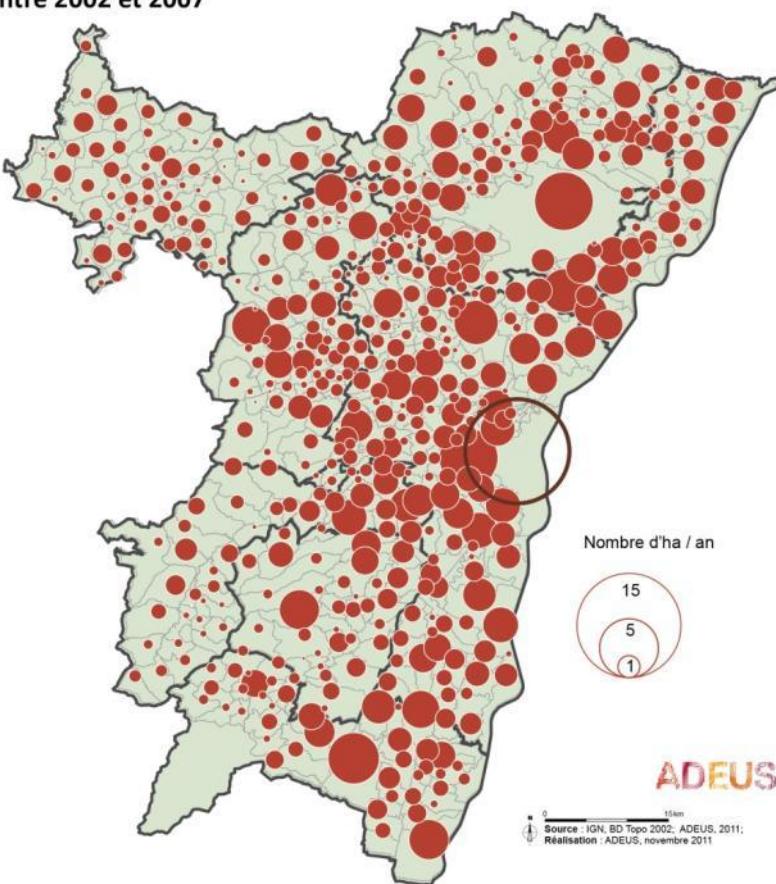
- \* Le nombre de logements supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle est passé de  
- **16 logements** entre 1976 et 2002 à  
- **26 logements** entre 2002 et 2007

# **Bas Rhin : COMBIEN ?**

## **La consommation foncière annuelle dans le tissu mixte entre 1976 et 2002**



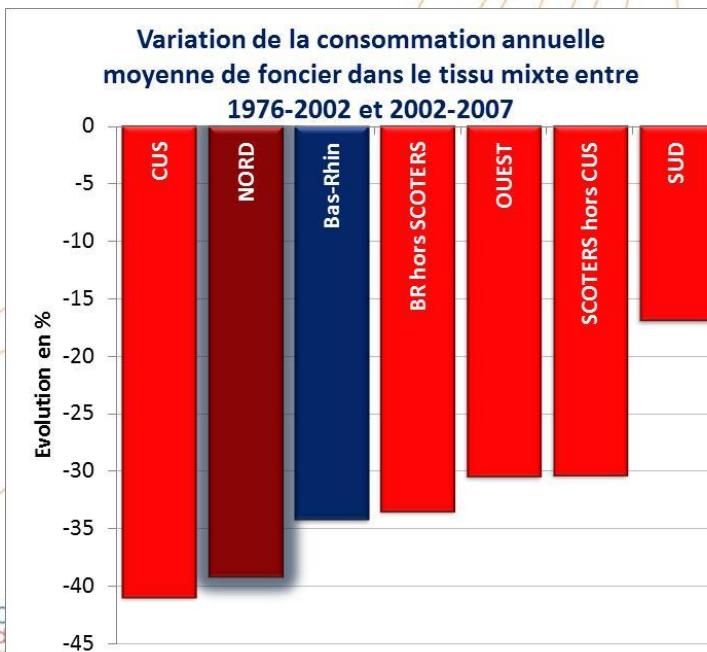
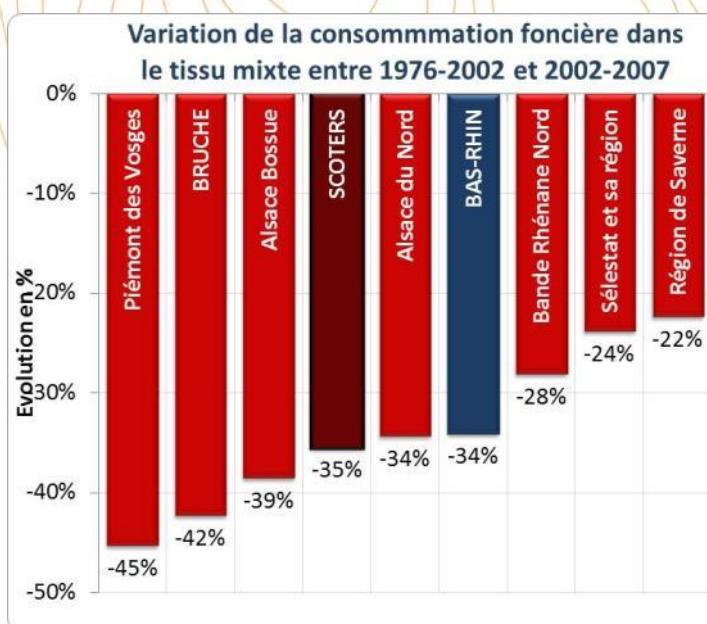
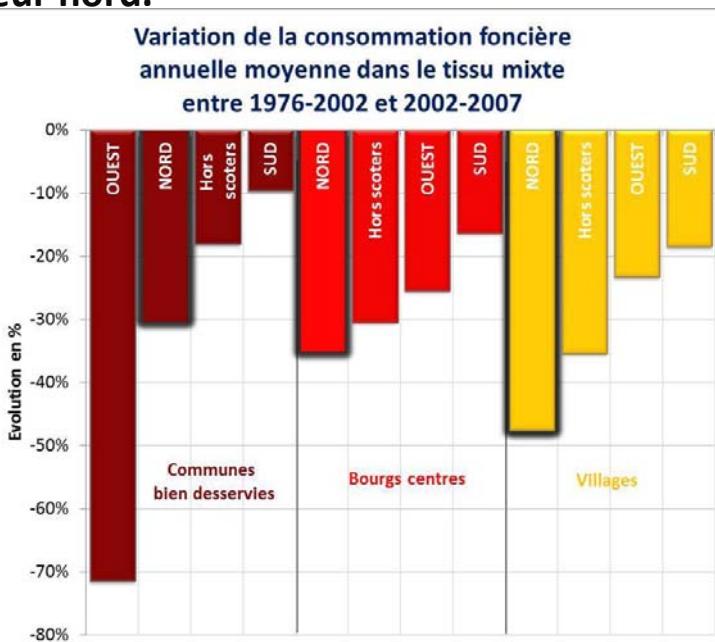
## **La consommation foncière annuelle dans le tissu mixte entre 2002 et 2007**



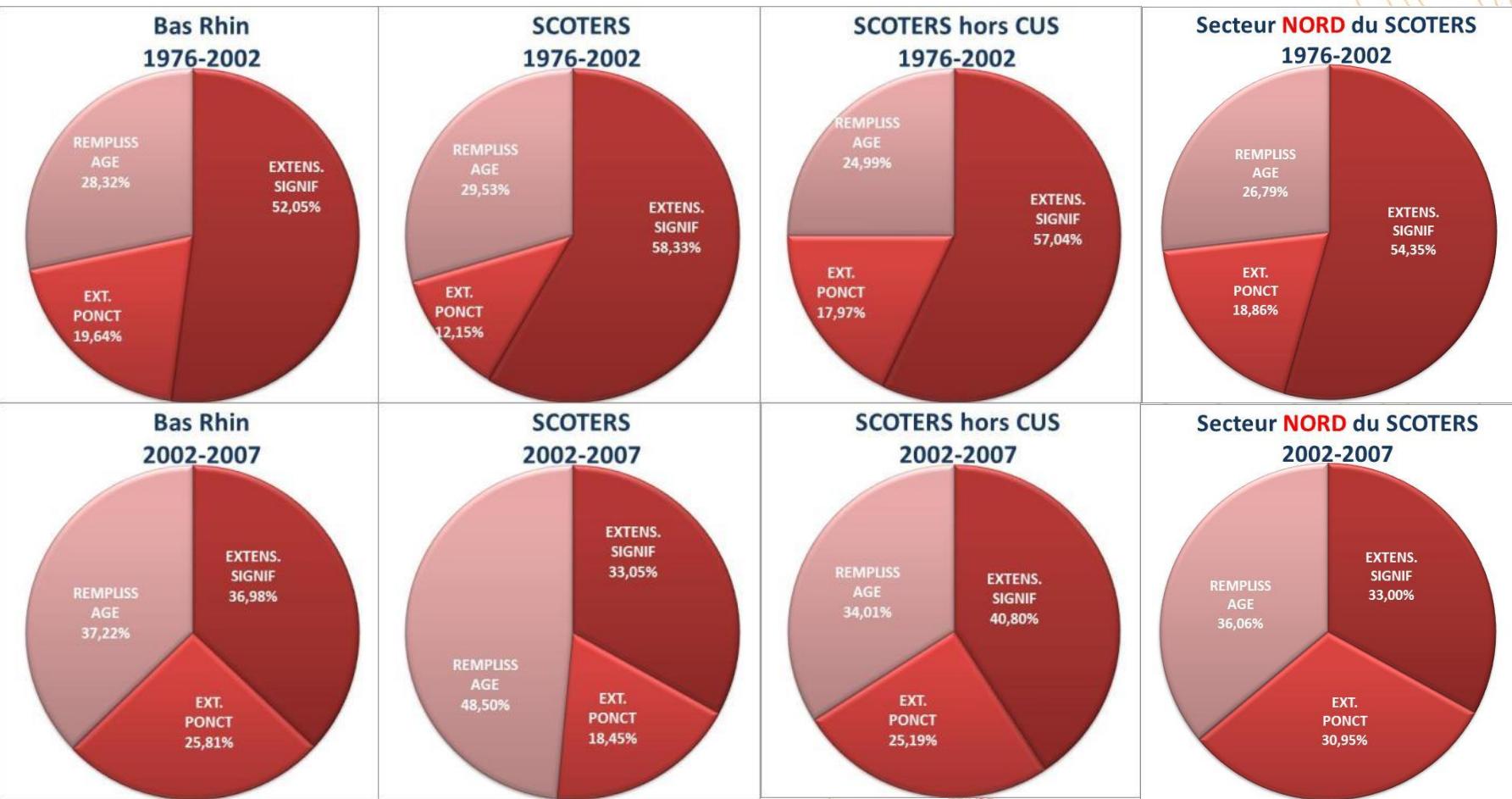
# ET POUR le SCOTERS ? COMBIEN ?

## Dans le territoire du SCOTERS

- En moyenne, chaque année,
  - \* 86 hectares ont été consommés entre 2002 et 2007,
  - \* contre 133 hectares entre 1976 et 2002.
  - \* Soit **une baisse de 35%**.
- De fortes différences entre les territoires du SCOTERS
  - \* Une baisse importante dans le secteur nord :
    - **16,7 hectares consommés chaque année**
    - contre **27,4 hectares auparavant**
- Hormis pour les communes bien desservies, la baisse de la consommation foncière a été la plus forte dans le secteur nord.

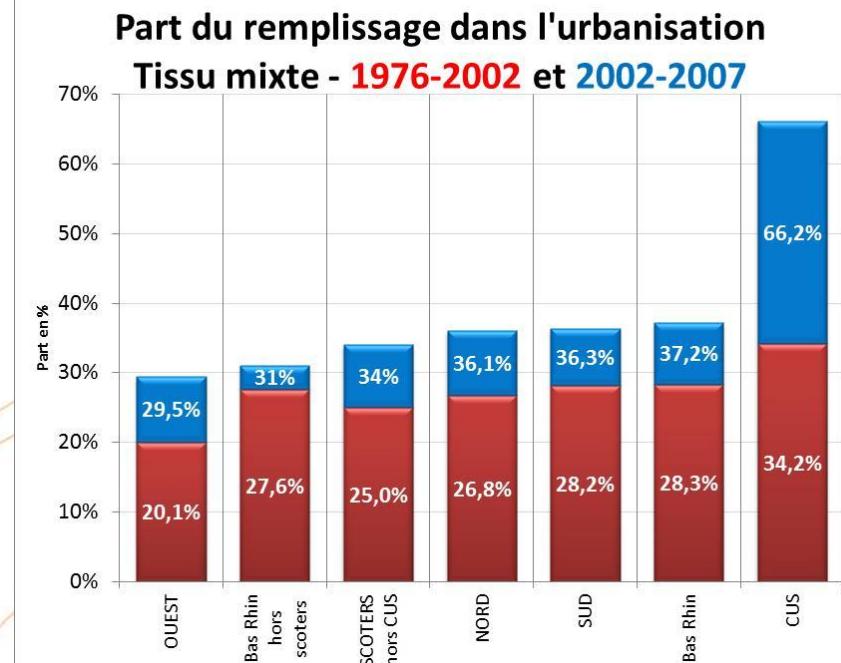
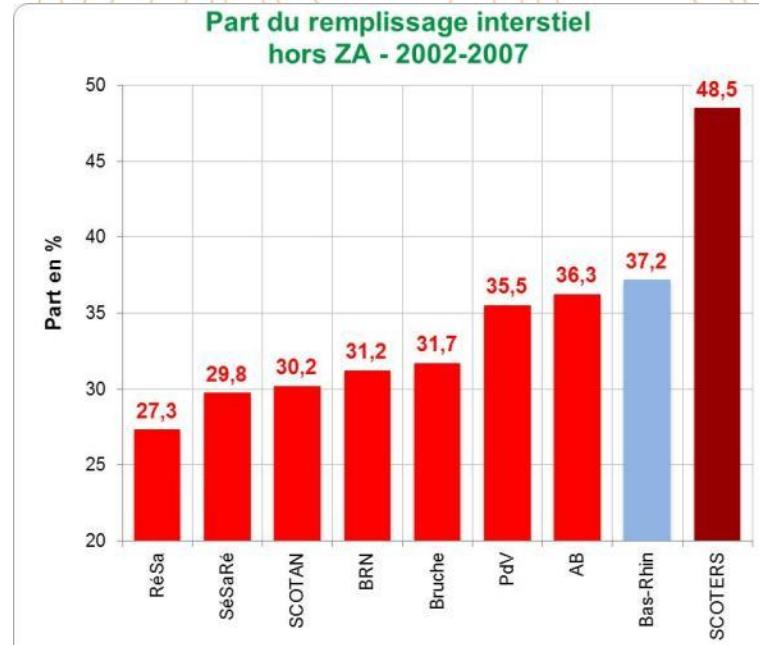


- Hausse de la part du remplissage intersticiel dans tous les territoires.
- Particulièrement dans le territoire du SCOTERS
- Le secteur Nord est proche de la moyenne du SCOTERS hors CUS, avec une légère surreprésentation des extensions ponctuelles et du mitage



# Comment ?

- Dans le SCOTERS, la moitié de l'urbanisation dans le tissu mixte se fait en remplissage.
- Plus forte part du remplissage dans le secteur nord qu'en moyenne dans le hors CUS



# Evolution des densités

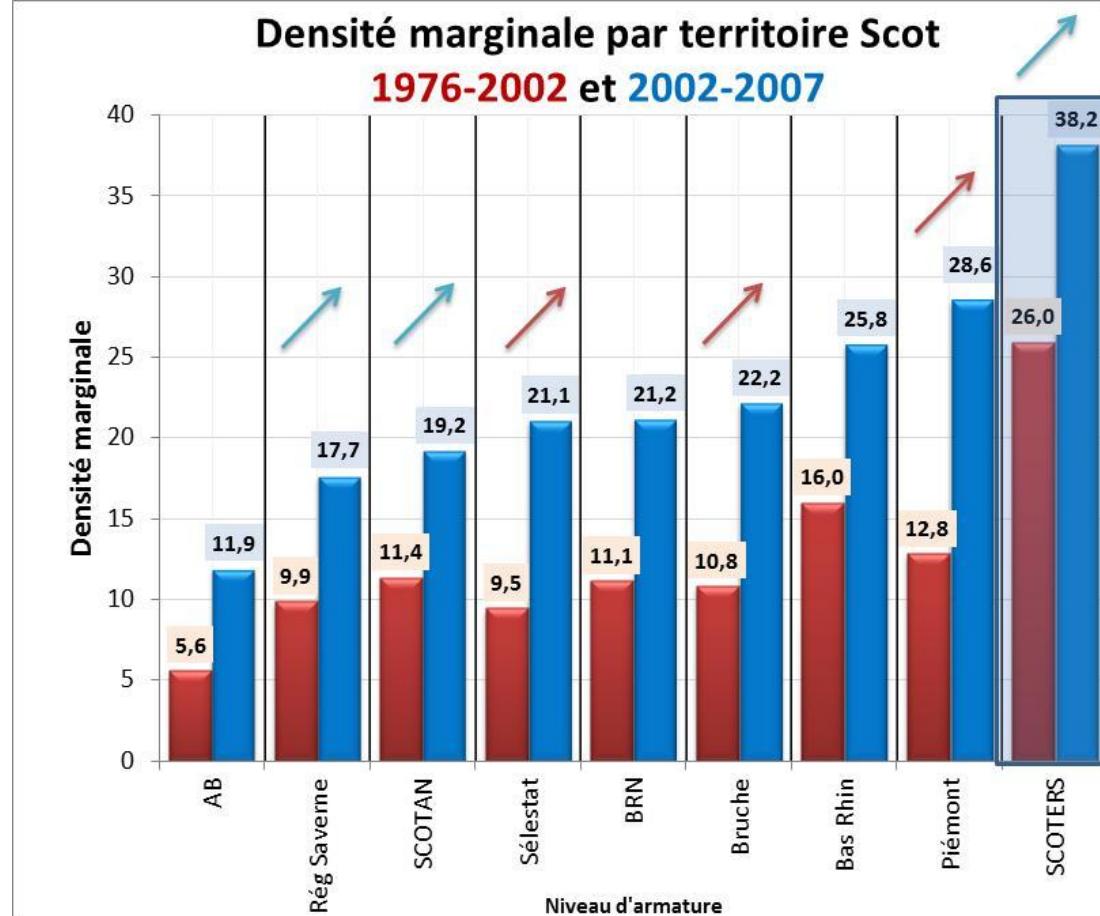
La densité marginale des logements =

Nb de logements supplémentaires durant la période

Surface supplémentaire durant la période

- La densité marginale des logements progresse quel que soit le territoire de SCOT.
- Pour l'ensemble du Bas-Rhin, un hectare nouvellement urbanisé entre 2002 et 2007 permet de produire 10 logements de plus qu'entre 1976 et 2002.
- Dans le SCOTERS, cet indicateur est de l'ordre de 12 logements.

## Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot



La densité marginale des logements =

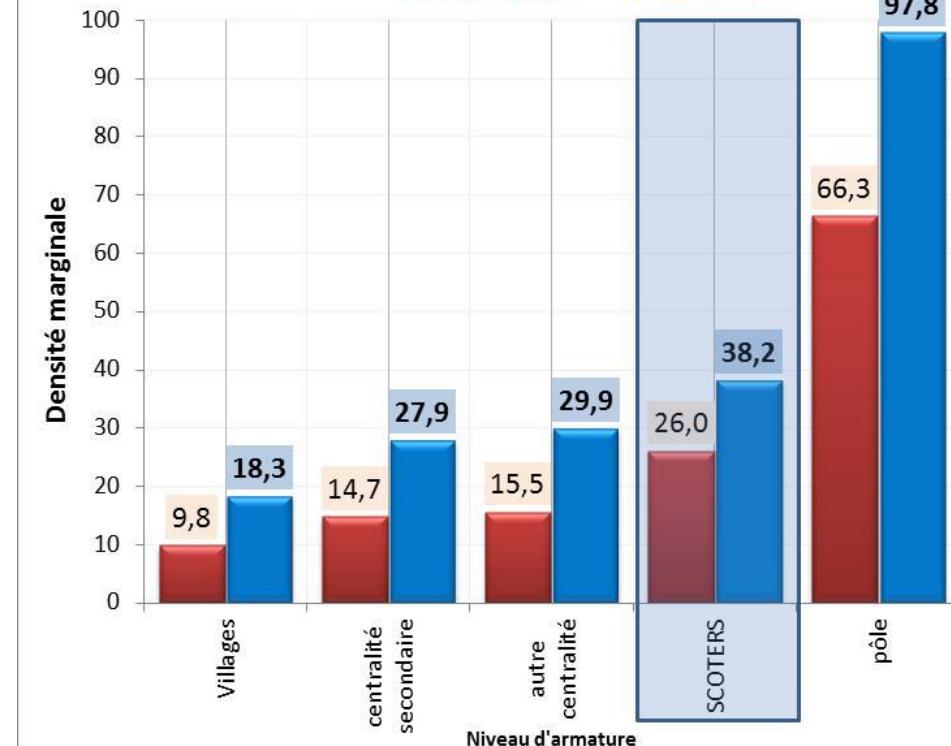
Nb de logements supplémentaires durant la période

Surface supplémentaire durant la période

- La densité marginale des logements progresse quel que soit le niveau d'armature du SCOTERS.
- Hormis dans le pôle, un quasi doublement des niveaux de densité générée par l'urbanisation nouvelle .

## Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

Densité marginale par niveau d'armature  
SCOTERS - 1976-2002 et 2002-2007



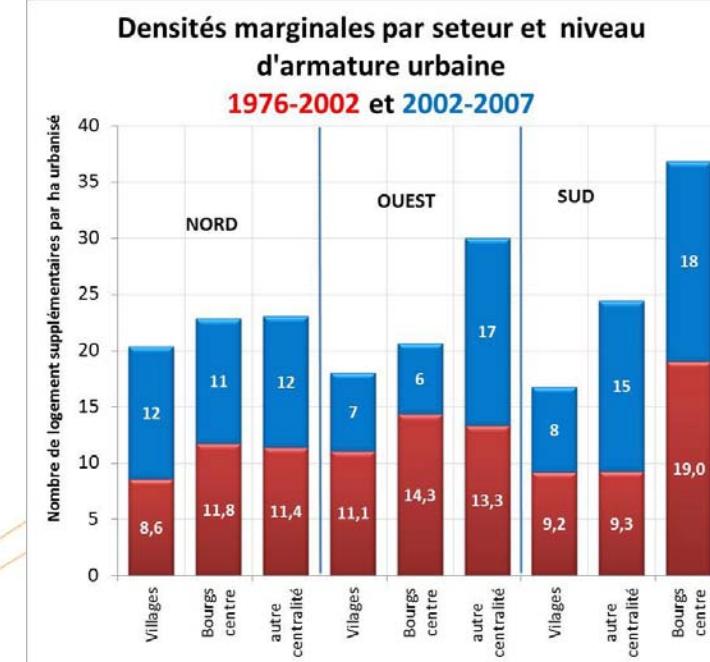
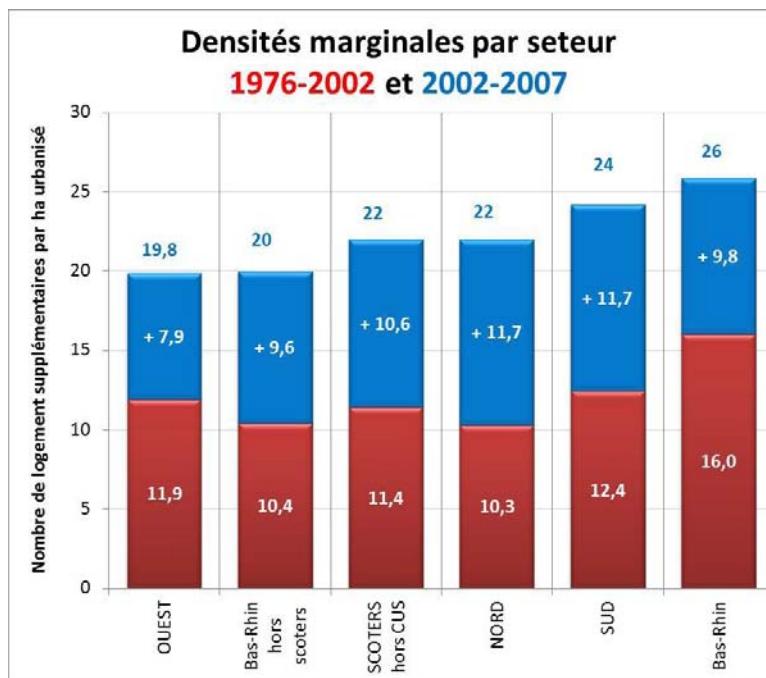
# Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

La densité marginale des logements =

Nb de logements supplémentaires durant la période

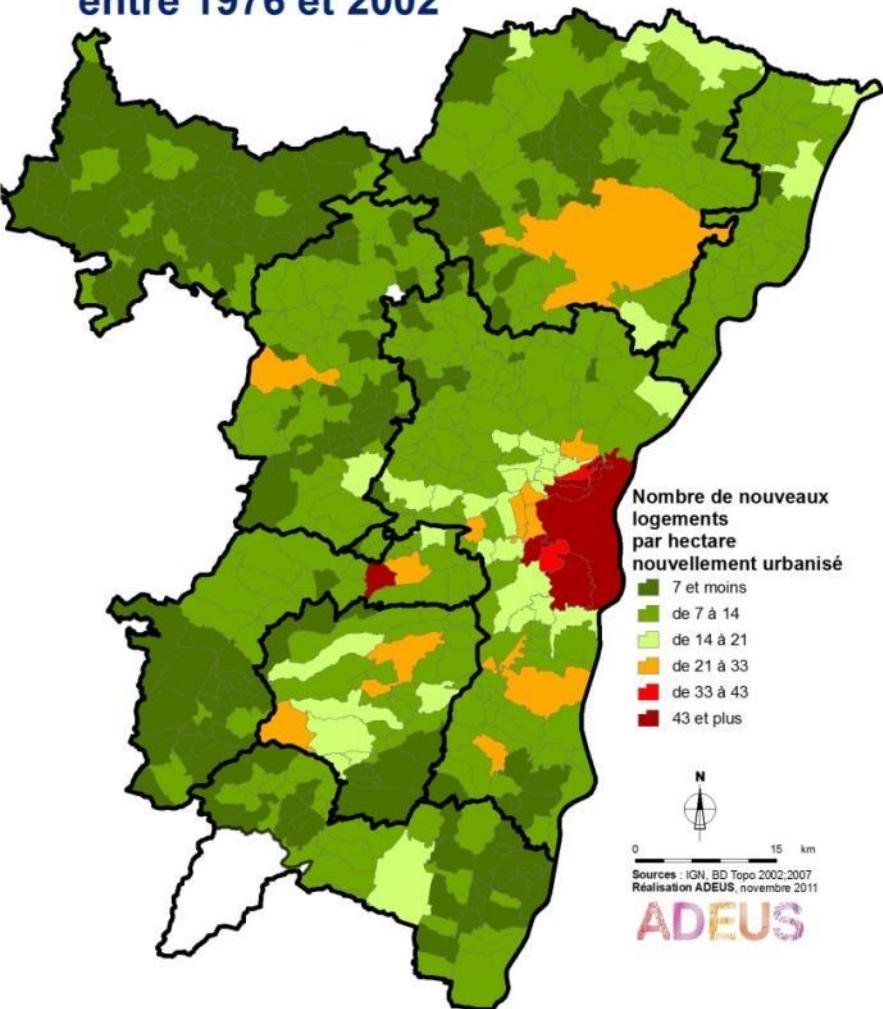
Surface supplémentaire durant la période

- La densité marginale des logements progresse partout.
- Le secteur nord se comporte comme la moyenne du SCOTERS hors CUS : 22 logements par hectare urbanisé dans le tissu mixte.
- C'est dans ce secteur que la densité s'est le plus accrue.
- C'est dans les villages que la croissance a été la plus forte. Elle atteint 20,6 logements à l'hectare contre 18,3 en moyenne dans les villages du SCOTERS

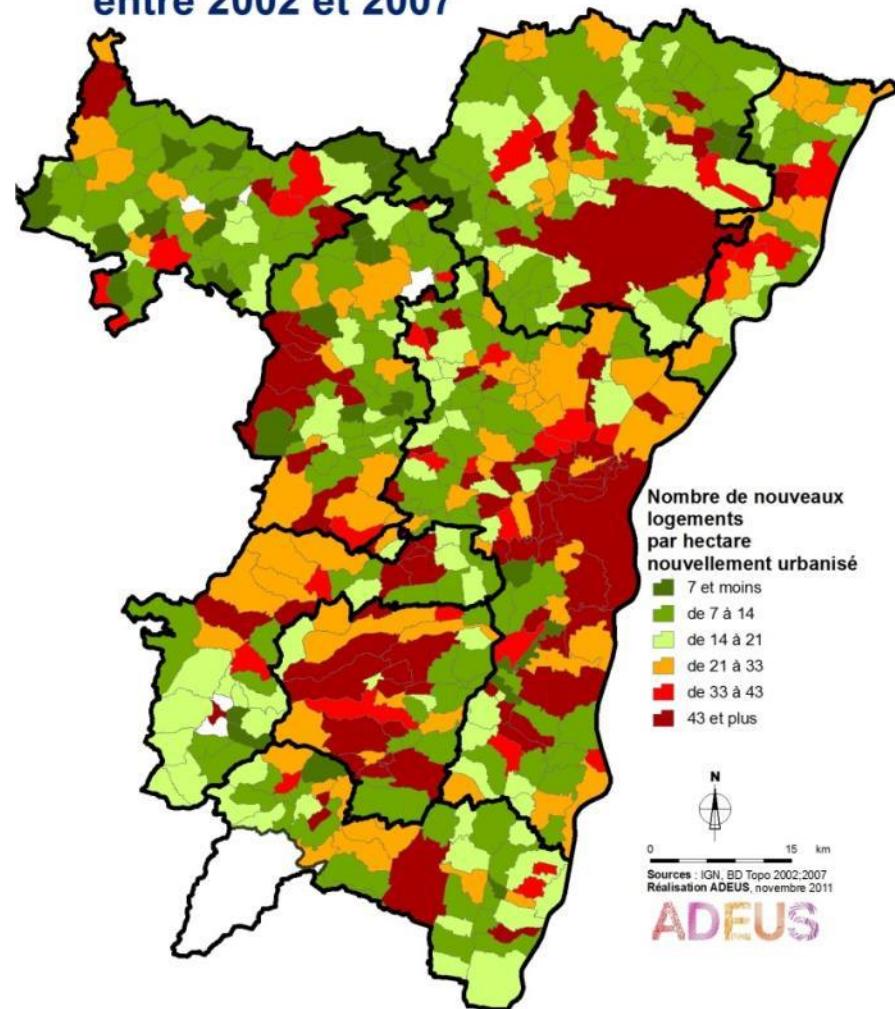


# Densité marginale de logements

Densité marginale des logements entre 1976 et 2002



Densité marginale des logements entre 2002 et 2007



## Evolutions positives :

- \* Baisse de la consommation annuelle de foncier.
  - \* Plus faible recours aux extensions dans tous les territoires et quel que soit le niveau de l'armature urbaine.
  - \* Augmentation de la densité marginale des logements.

## Points d'amélioration :

- \* La comparaison avec les autres secteurs du SCOTERS montre l'existence de marges de manœuvre pour améliorer les niveaux de densités dans les villages voire dans les communes bien desservies.

## 4 IDÉES POUR RÉSUMER LE DISPOSITIF

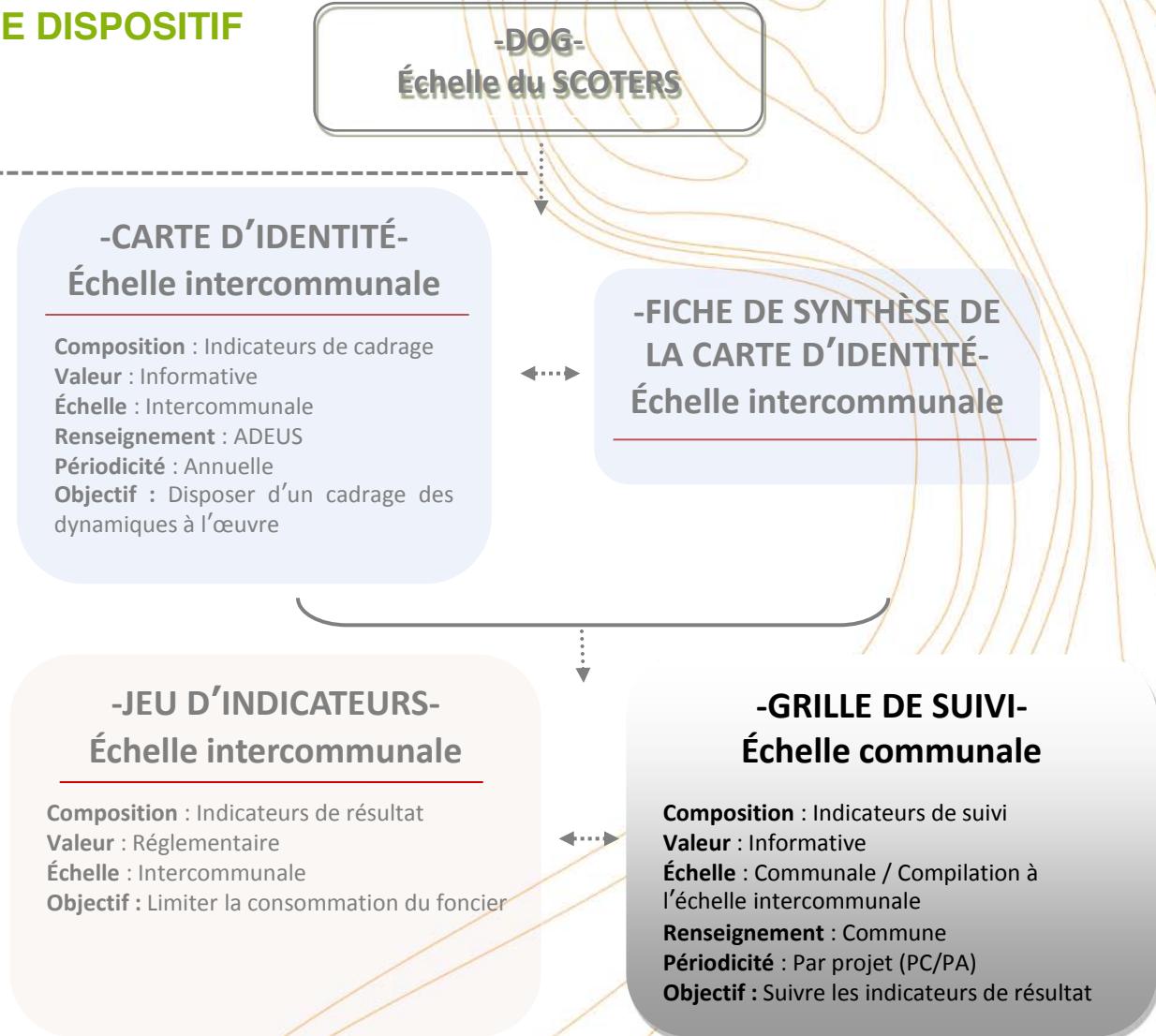
## IDÉE 1- L'échelle

intercommunale, clé du dispositif

**IDÉE 2-** Décider, c'est connaître  
Une carte d'identité  
intercommunale  
+  
Une fiche de synthèse

**IDÉE 3-** Un jeu de 5 indicateurs sur lesquels on s'engage

**IDÉE 4-** Un outil de gestion communale des données



# **La grille de suivi pour les permis = un formulaire simple à remplir via internet**

- [www.adeus.org/foncier](http://www.adeus.org/foncier)
  - Un accès réservé par commune...

*Contactez Youssef KATIRI  
([y.katiri@adeus.org](mailto:y.katiri@adeus.org)) pour obtenir  
votre mot de passe*

  - ... pour saisir et/ou visualiser les permis accordés de sa commune



Page 1

# **La grille de suivi pour les permis = un formulaire simple à remplir via internet**



- Une possibilité d'ajouter ou de modifier la saisie
  - Deux types de permis : aménager/construire

**Choisissez l'une des possibilités ci-dessous**

## Ajouter un permis autorisé

## Modifier un permis existant

[Quitter](#)

Page 2

## Type de permis à ajouter



# La grille de suivi pour les permis = un formulaire simple à remplir via internet

- Une seule page de renseignements par permis
- La plupart sont inscrits sur le formulaire du permis

ADEUS

Ajout d'un permis de construire

Veuillez remplir le formulaire ci-dessous.

Numéro de permis : Date de délivrance du permis :

Adresse :  
Nom de la voie\* :  
Numéro\* :  
Commune : BENFELD

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

Références cadastrales :  
Section :  
Numéro(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 œuvre nette (SHON) maximale envisagée :  
Nombre total de logements créés :  
Dont individuels :  
Dont collectifs :  
Usage ante des sols : -- Sélectionner un élément --

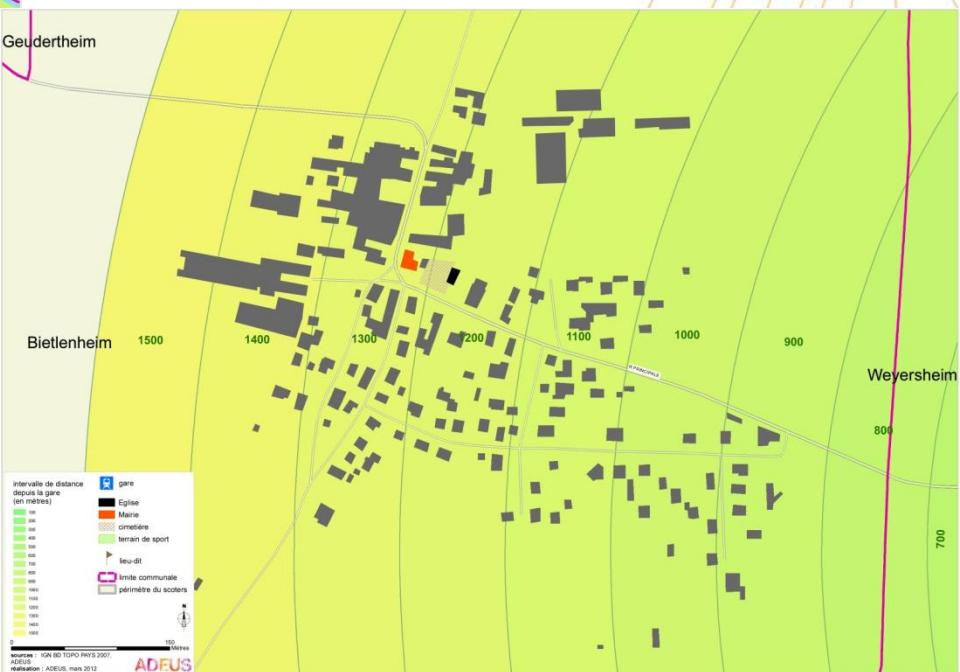
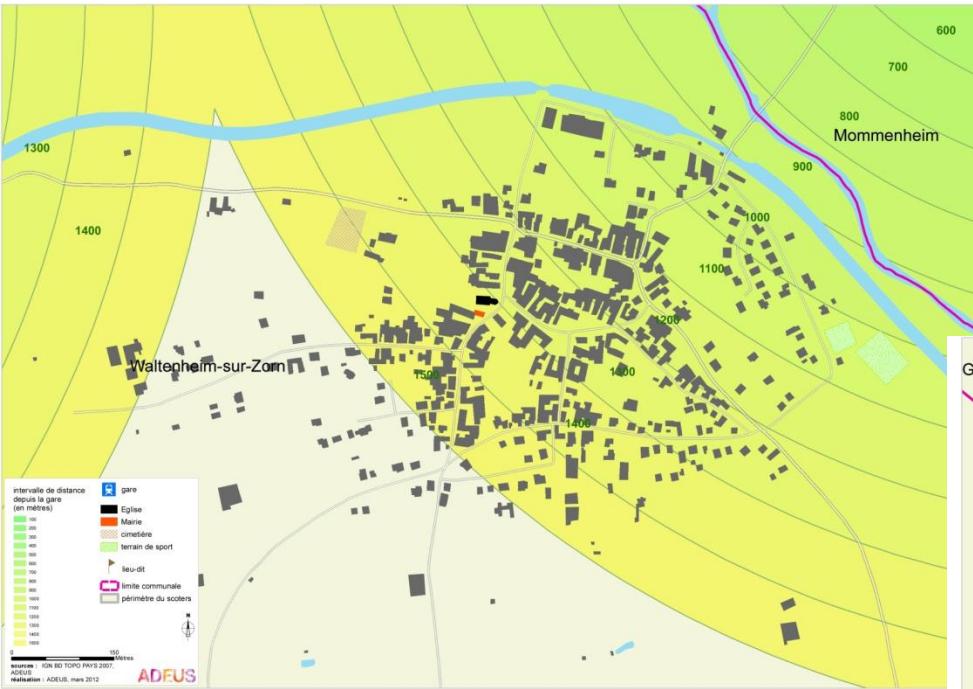
Distance aux arrêts de transports en commun structurants ou autre zone prioritaire de développement :  
- Selectionner une distance -   
Cliquez sur la carte ci-dessus.

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...  
  
Cliquez sur la carte ci-dessus.

Ajouter

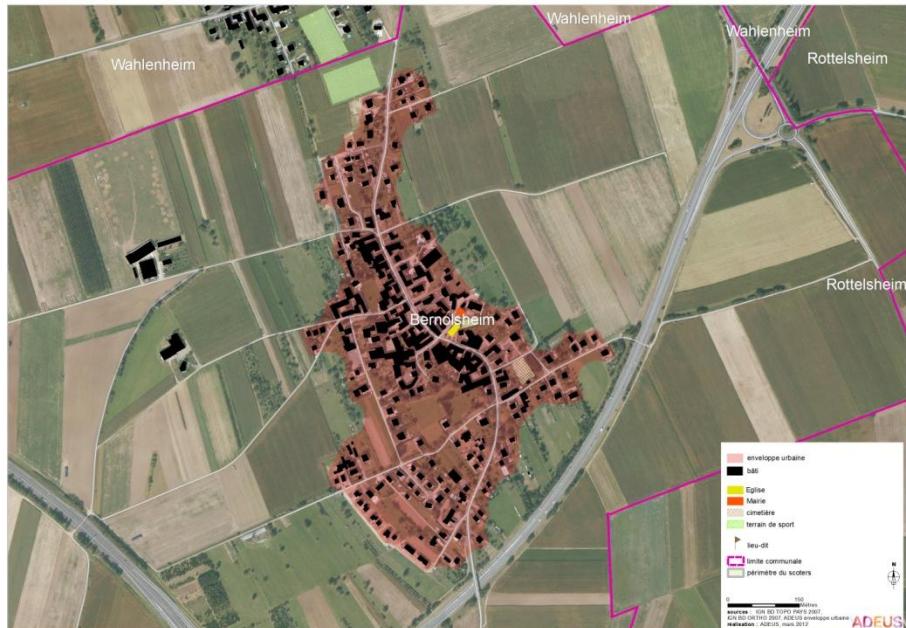
# La grille de suivi pour les permis = un formulaire à remplir via internet

Quelle localisation par rapport aux *points de transport en commun intensif* ?



# La grille de suivi pour les permis

Quelle localisation par rapport  
à l'enveloppe urbaine/bâtie existante ?



# La grille de suivi pour les permis = un formulaire simple à remplir via internet

- Un temps de saisie réduit par permis.
- A titre indicatif, sur la période 2008-2010, entre 1 et 15 permis de construire par an par commune.
- Une nécessité de le remplir régulièrement et consciencieusement pour un usage optimal :
  - \* Par le SCOTERS ainsi que par les communes/l'intercommunalité
- Un rythme à définir : trimestriel ? À chaque permis ?
- Un appui technique du Syndicat Mixte pour le SCOTERS/de l'ADEUS si besoin
- Usage ultérieur :
  - \* connaître régulièrement l'évolution de la consommation foncière
  - \* Situer sa commune dans la dynamique générale et locale
  - \* S'inscrit dans la dynamique des/du projet(s) de territoire(s)
  - \* Pour le SCOTERS, les Communautés de Communes et les Communes.