

Hoerd  
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) débattrà, 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**

Hoerd  
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

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

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG







## RAPPEL DE LA 1<sup>ÈRE</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**

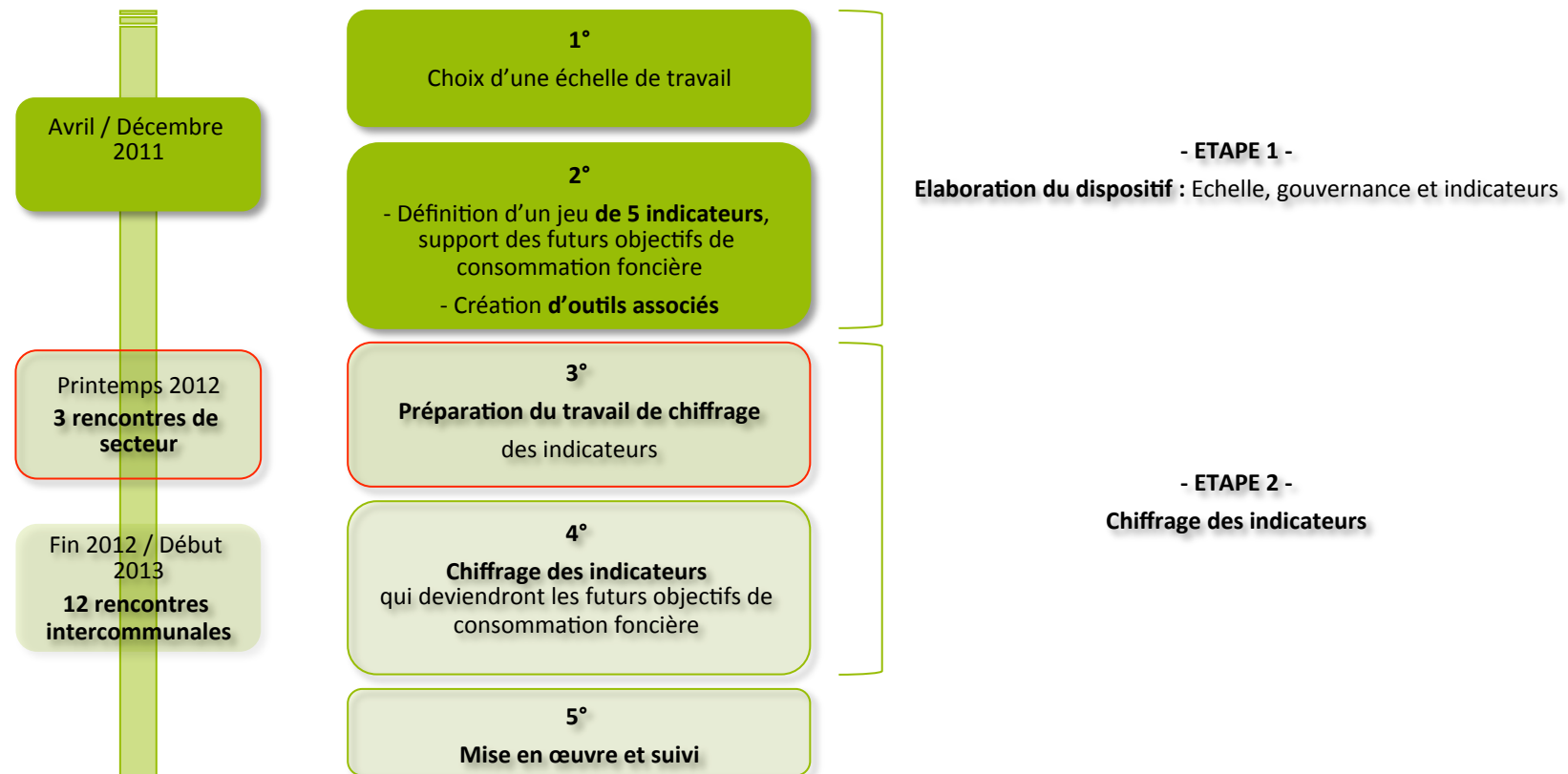
*> Aboutir à une décision politique, qui s'imposera ensuite comme cadre légal*

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

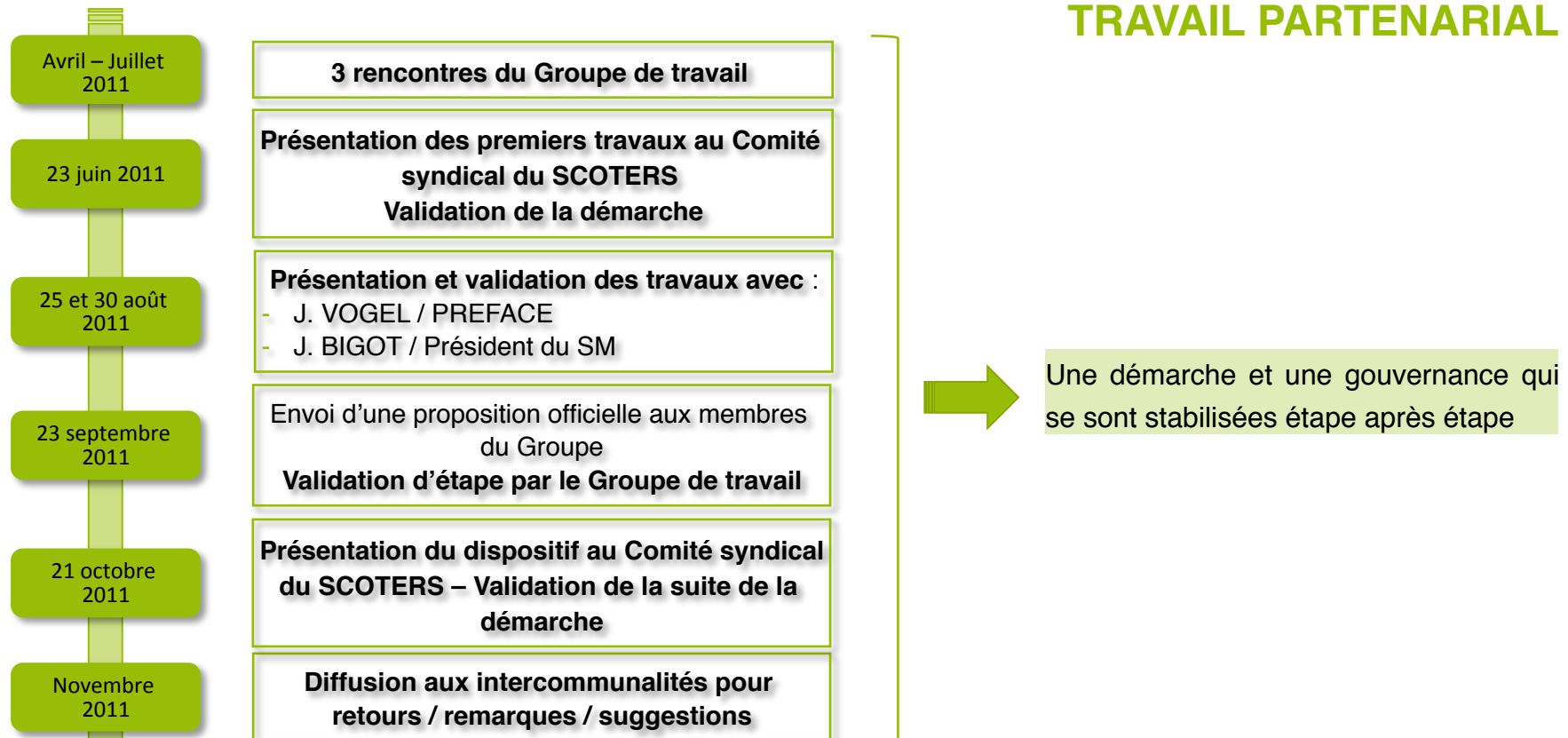
**Le logement** : en cours de discussion

**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 ?

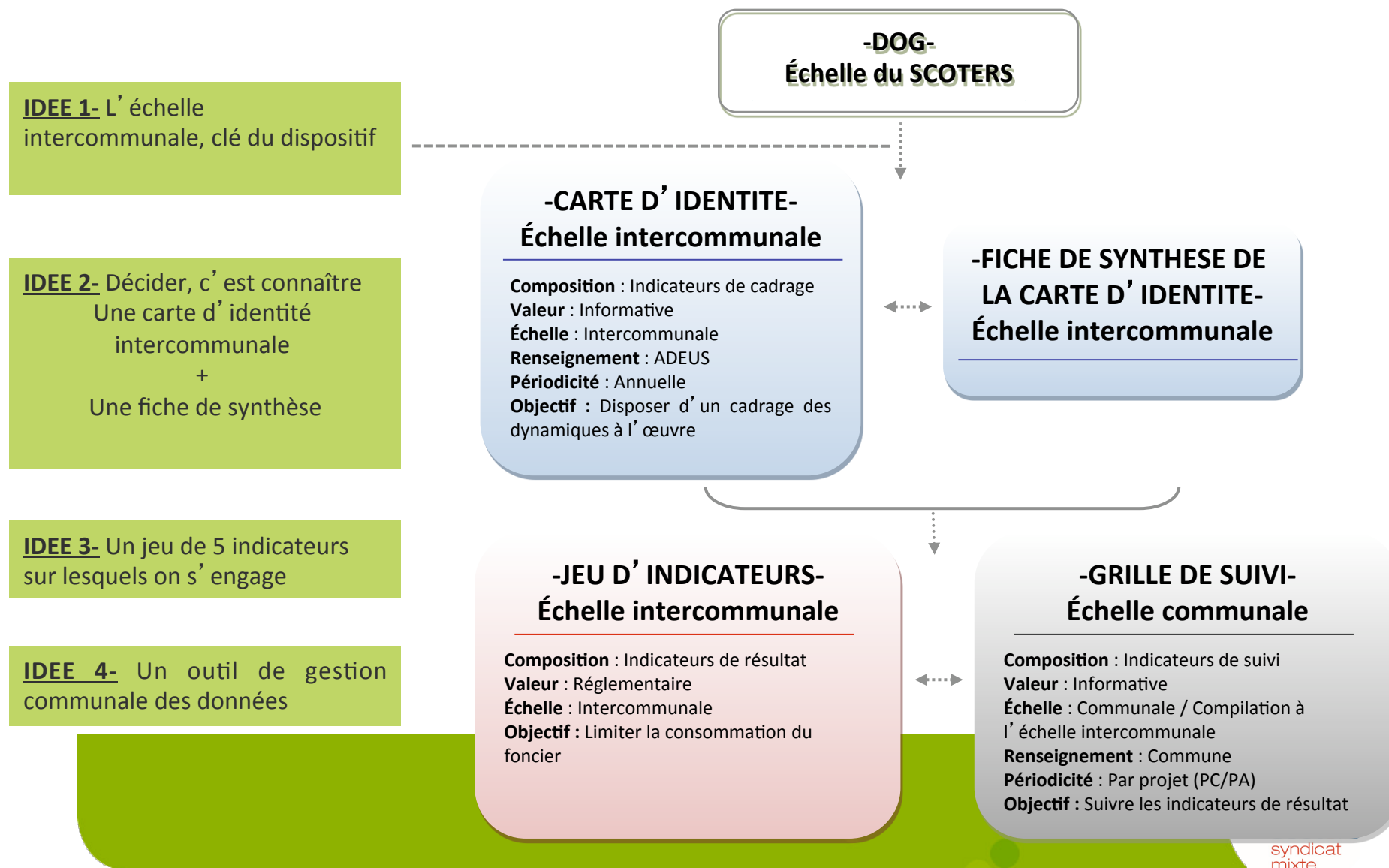
### **OBJECTIF : Construire une gouvernance entre le SCOTERS et les territoires**

- 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

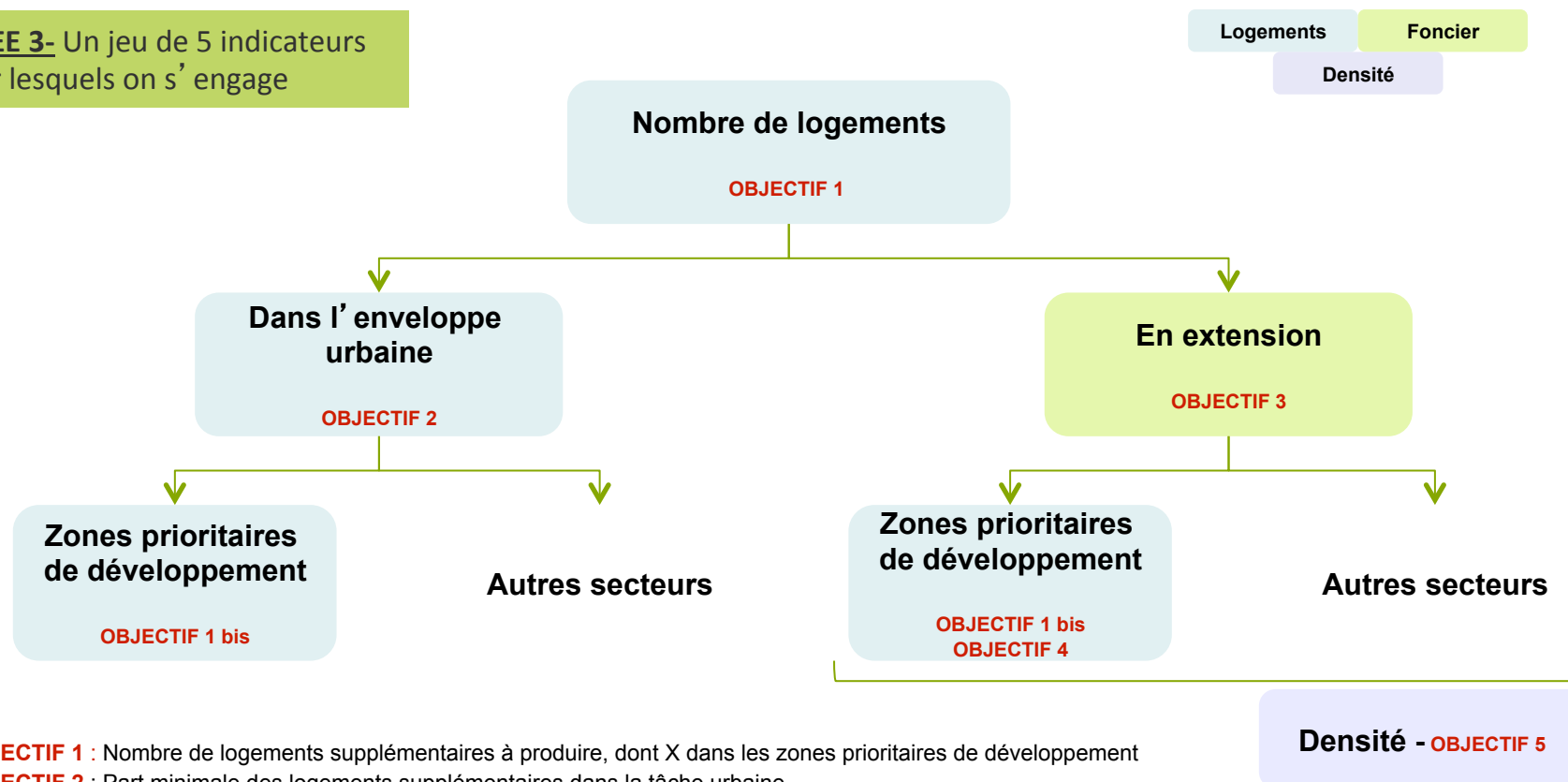
I Rappel de la 1<sup>ère</sup> étape : le dispositif



## 4 IDEES POUR RESUMER LE DISPOSITIF

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

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



**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

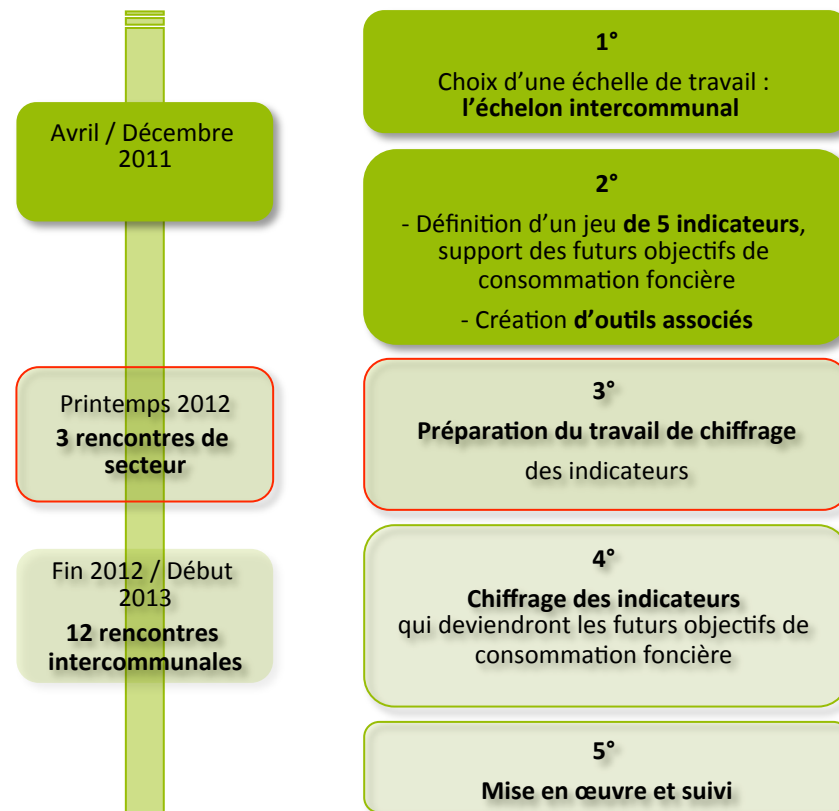
Juridiquement, l'application et la mise en œuvre de ces objectifs appartiennent au Syndicat mixte. Cela n'impose pas à l'intercommunalité de se doter de la compétence urbanisme.



## 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



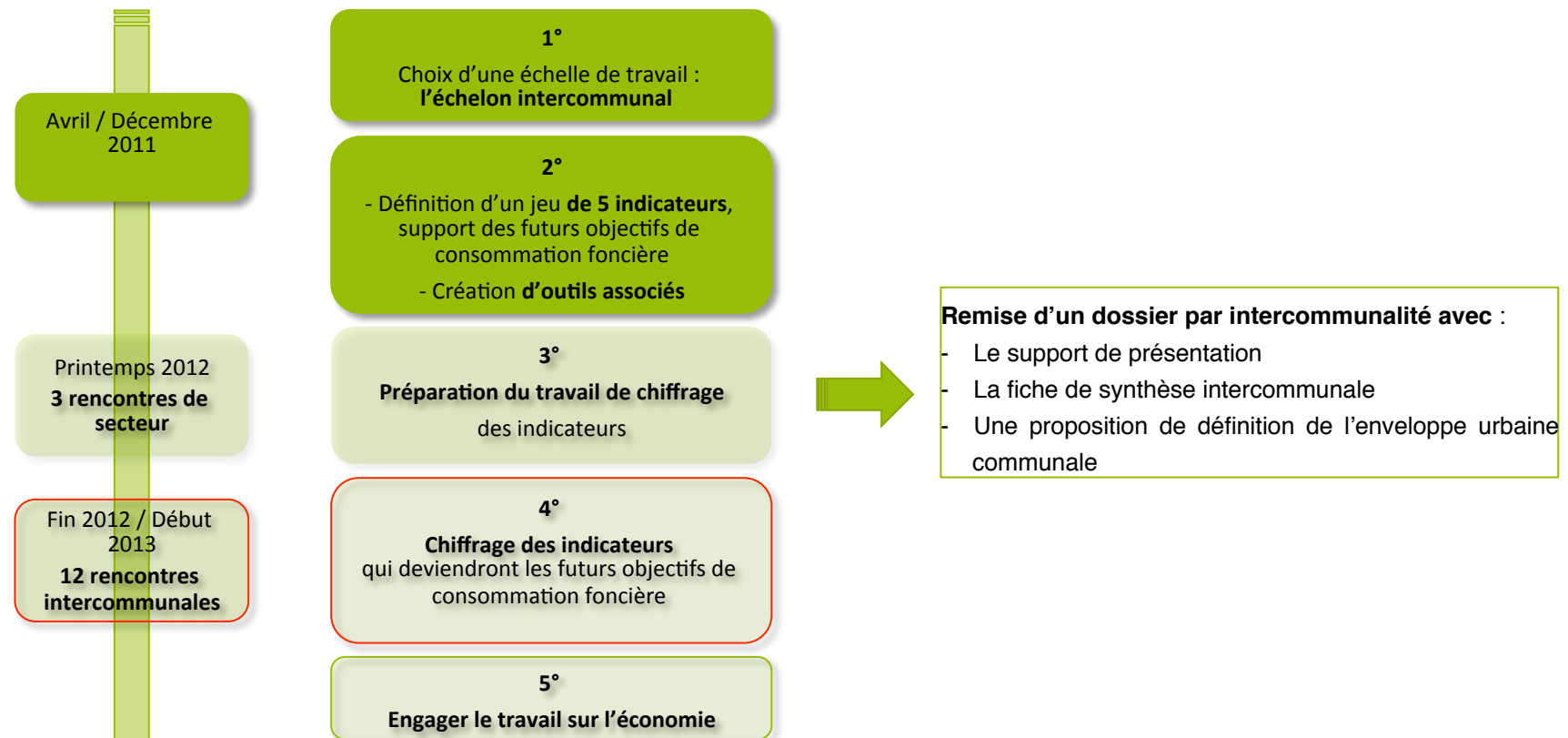
# Perspectives pour la suite de la démarche

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

**-DOG-**  
**Échelle du SCOTERS**

### **-CARTE D'IDENTITÉ-** **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 SYNTHÈSE DE** **LA CARTE D'IDENTITÉ-** **Échelle intercommunale**

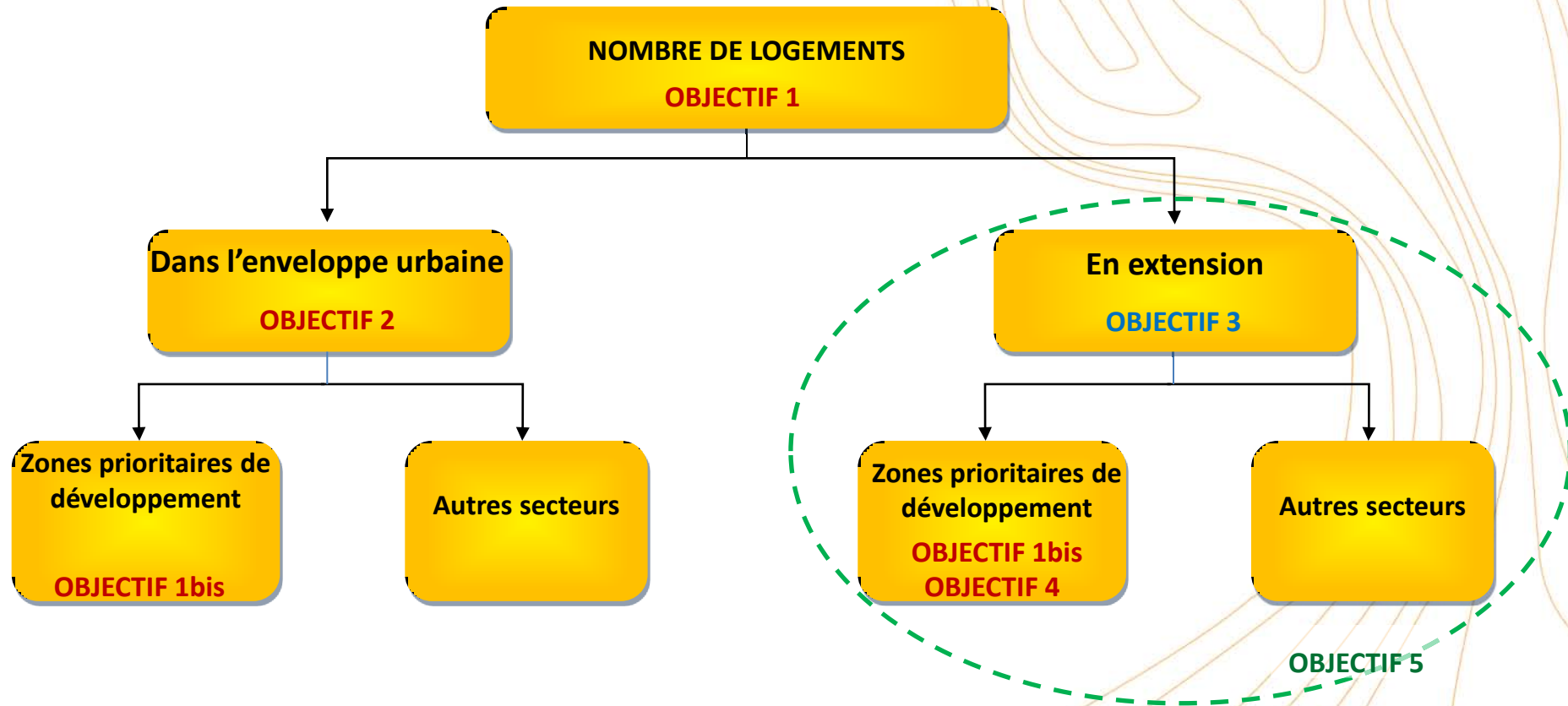
### **-JEU D'INDICATEURS-** **Échelle intercommunale**

**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

## 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  
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

-DOG-  
Échelle du SCOTERS

### -CARTE D'IDENTITÉ- 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 SYNTHÈSE DE LA CARTE D'IDENTITÉ- 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





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



1976-2002



# La méthode

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

Bâtiment  
1976



Bâtiments repérés en 1976 et en 2002

Bâtiments  
créés  
entre  
1976 et  
2002



Extensions urbaines significatives



Remplissage interstitiel



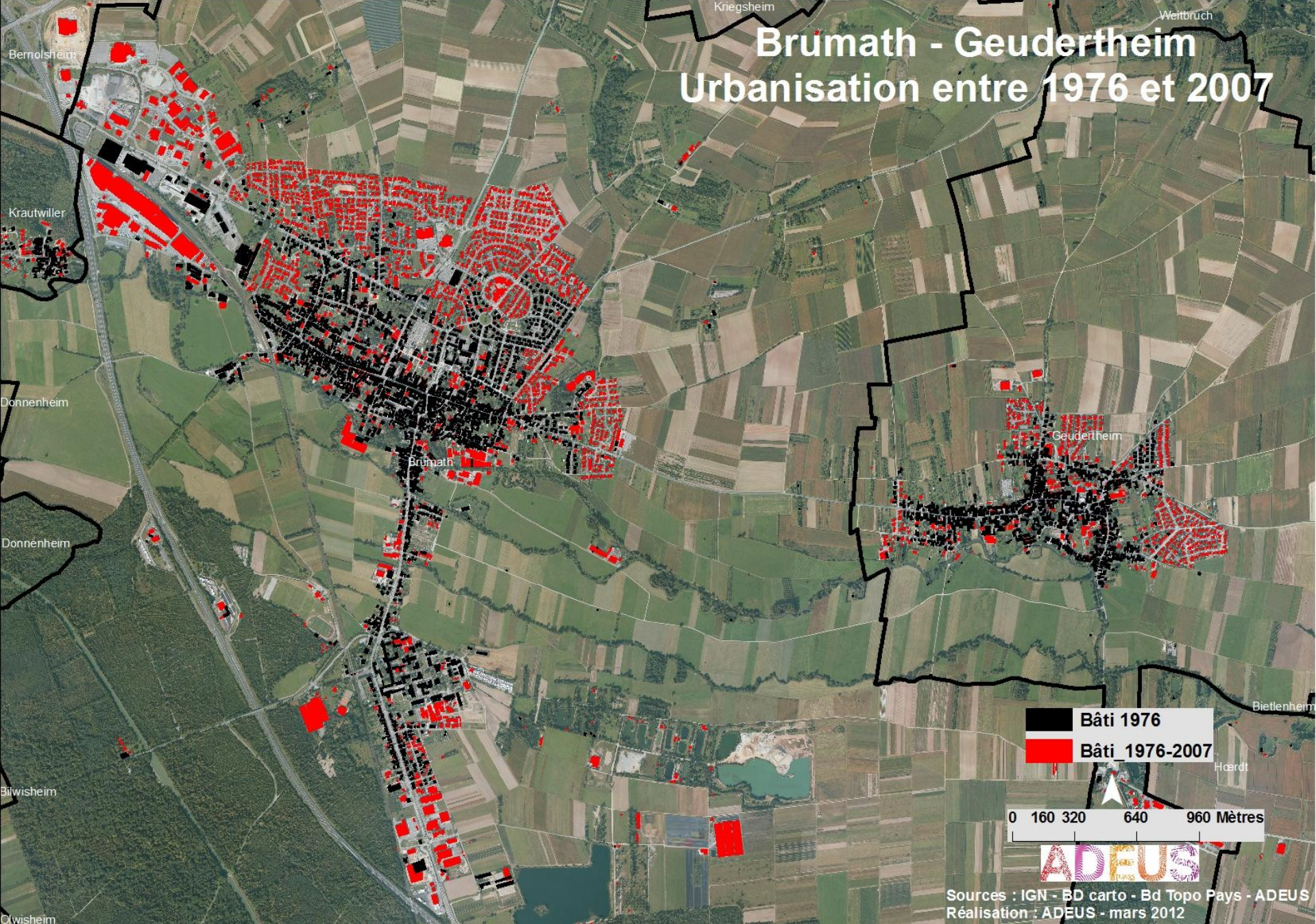
Autres extensions





# Brumath - Geudertheim

## Urbanisation entre 1976 et 2007



■ Bâti 1976  
■ Bâti 1976-2007

0 160 320 640 960 Mètres

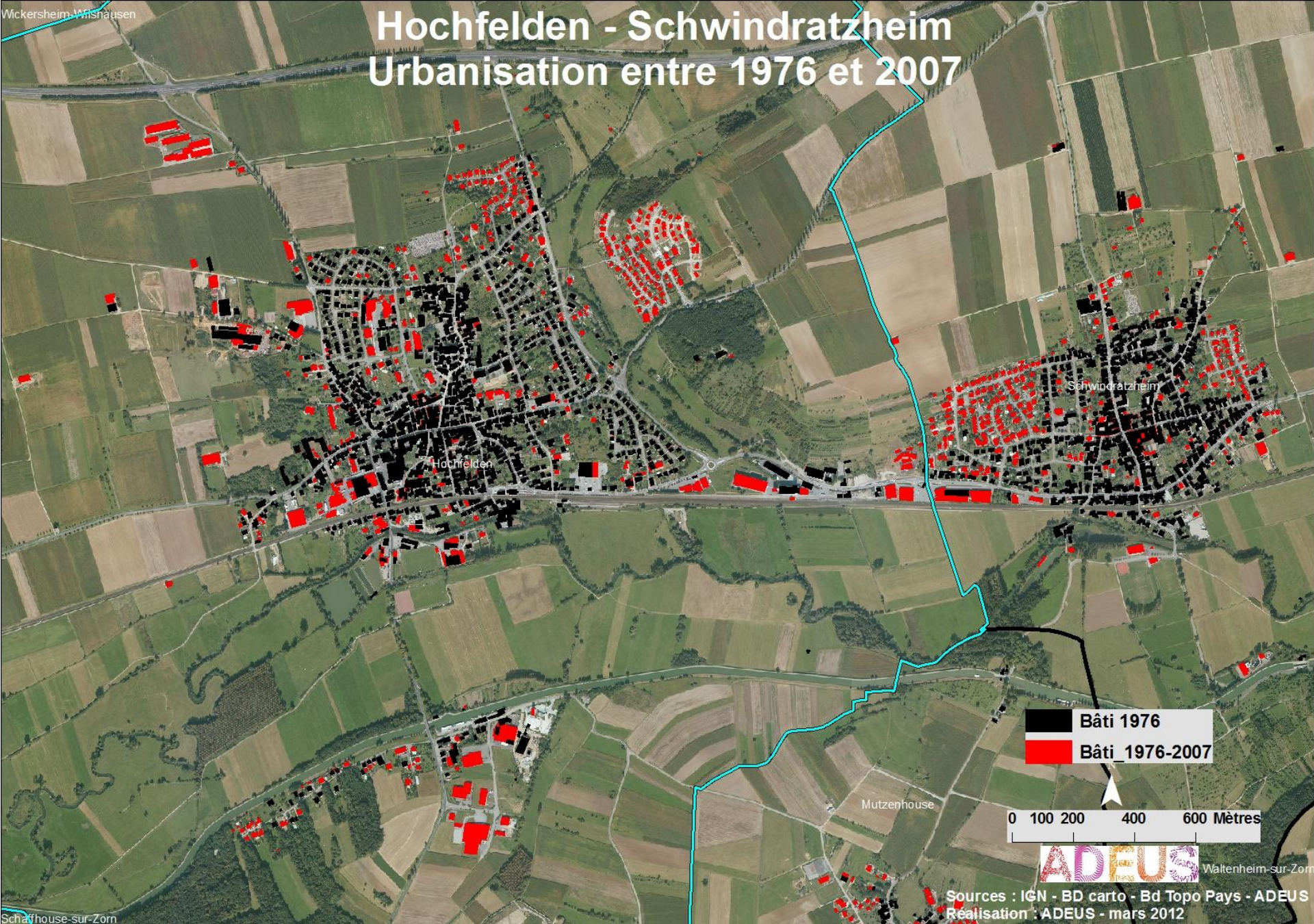


Sources : IGN - BD carto - Bd Topo Pays - ADEUS  
Réalisation : ADEUS - mars 2012



# Hochfelden - Schwindratzheim

## Urbanisation entre 1976 et 2007

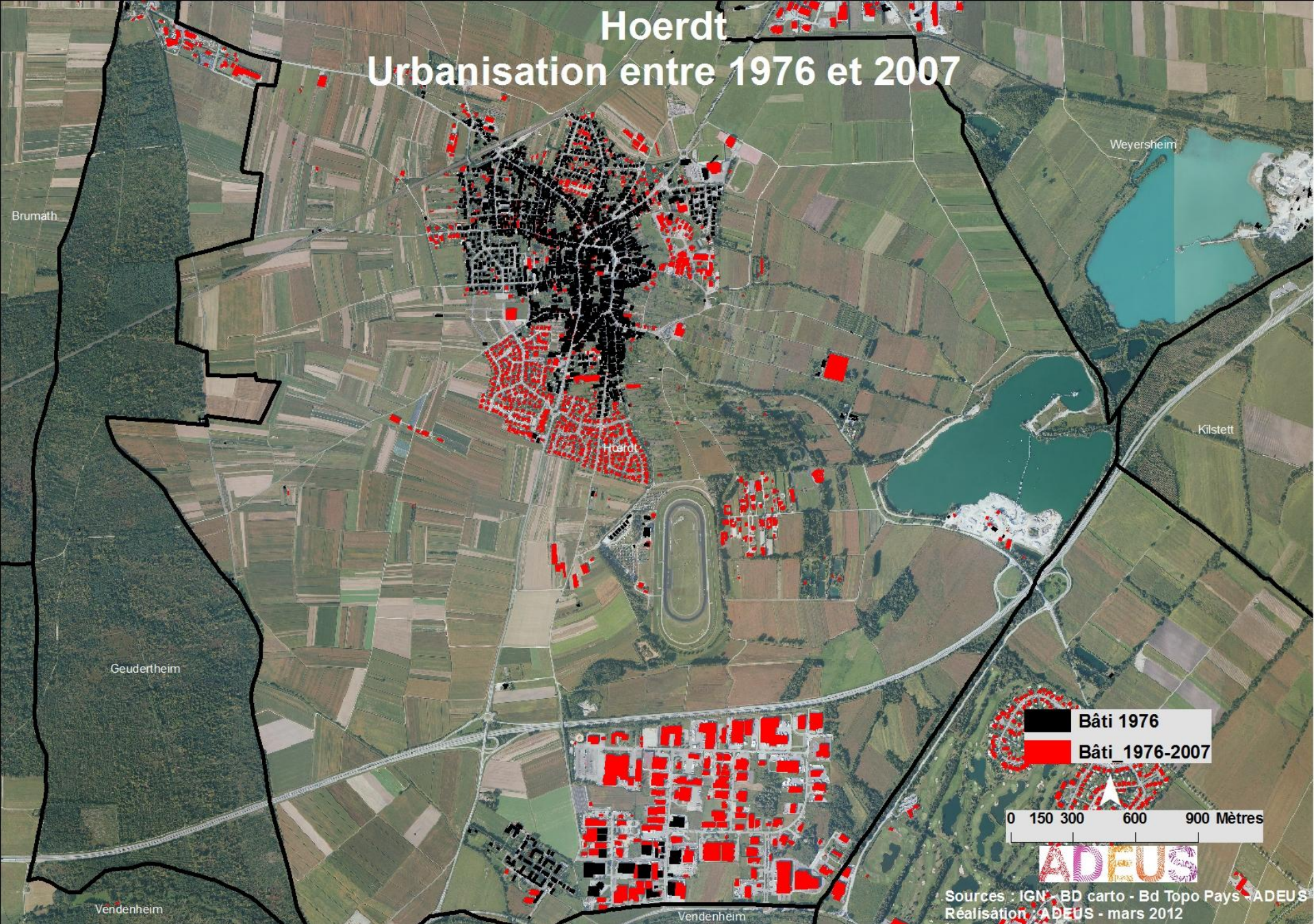


Sources : IGN - BD carto - Bd Topo Pays - ADEUS  
Réalisation : ADEUS - mars 2012



# Hoerdt

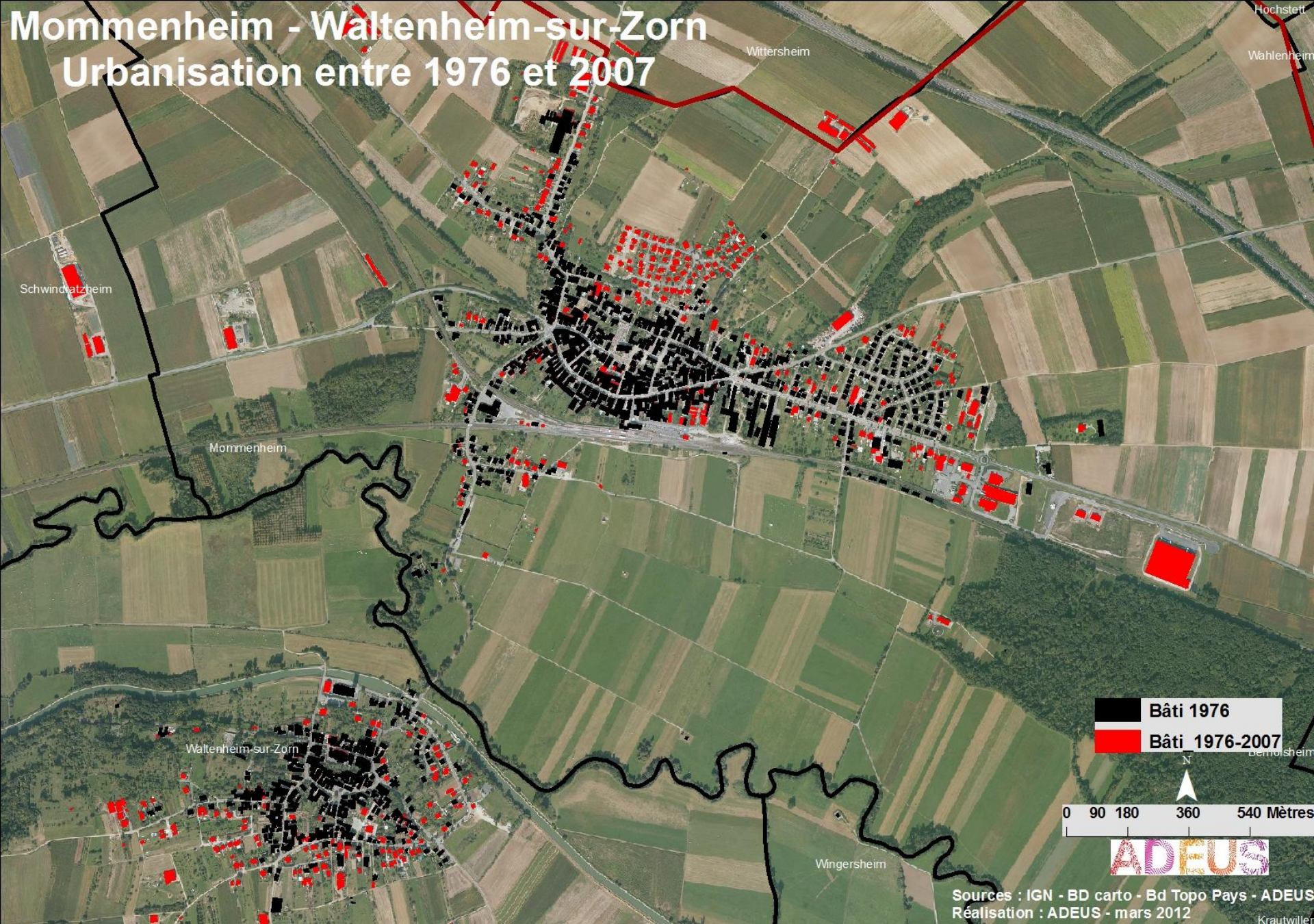
## Urbanisation entre 1976 et 2007





# Mommenheim - Waltenheim-sur-Zorn

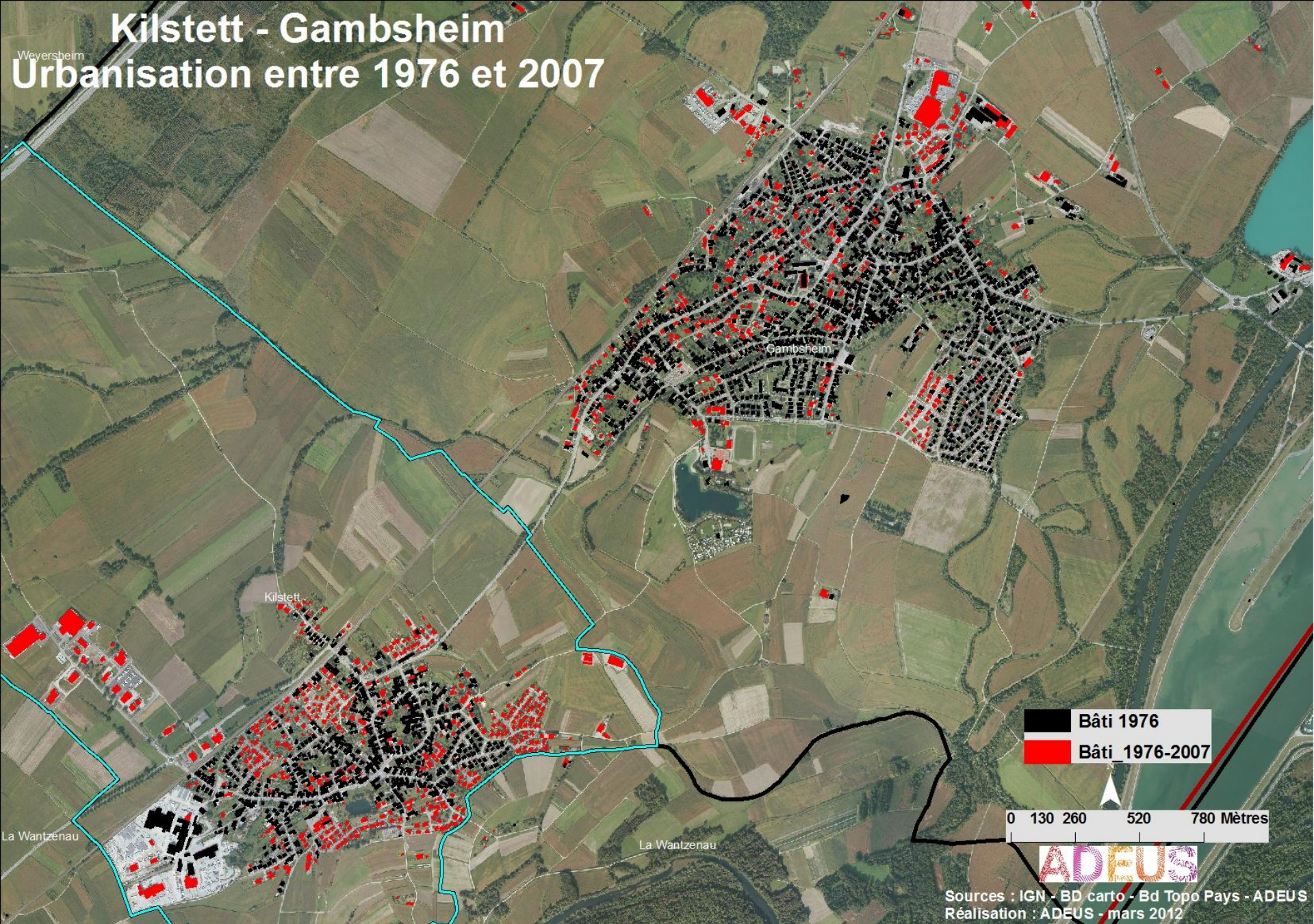
## Urbanisation entre 1976 et 2007





# Kilstett - Gumbsheim

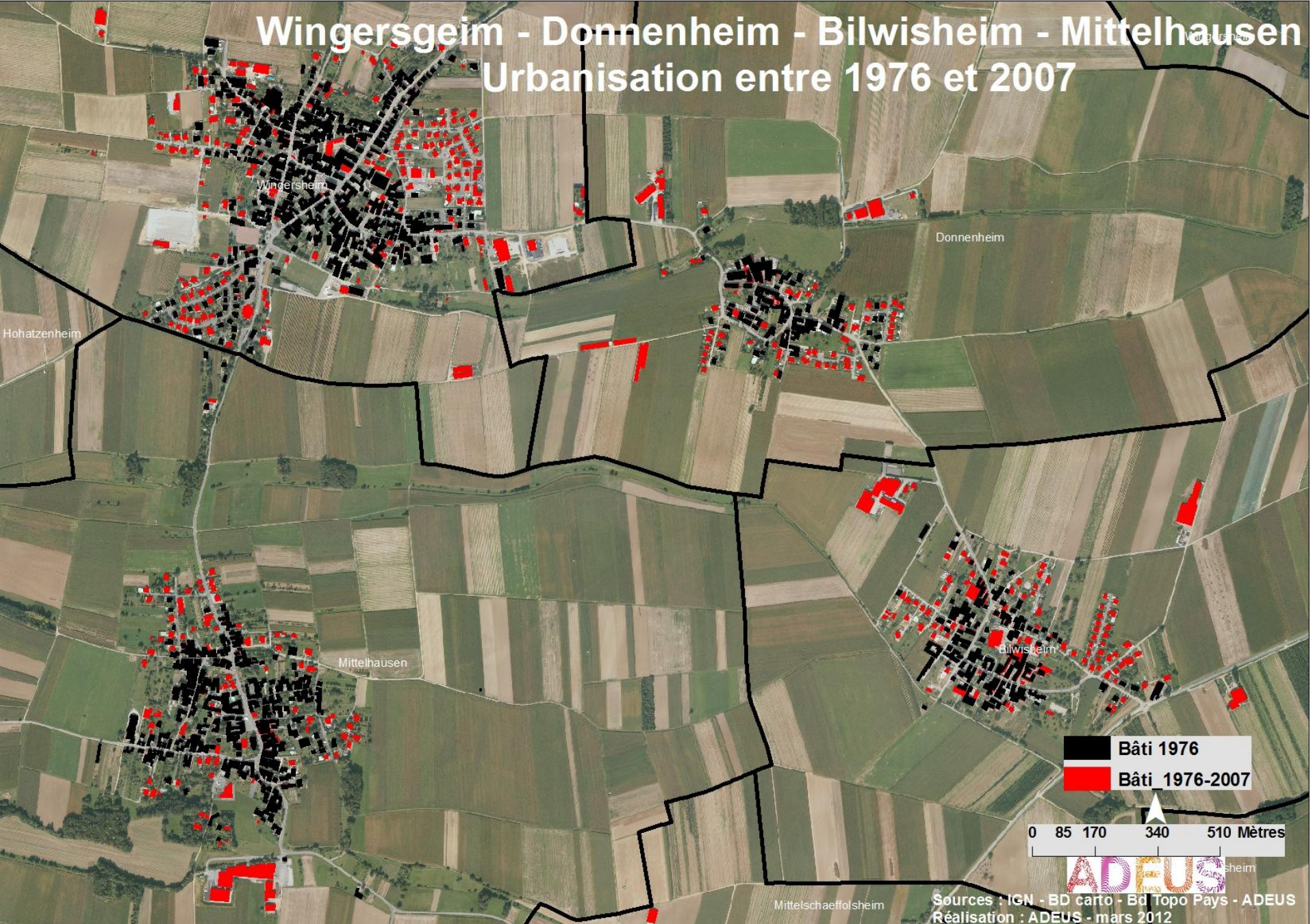
## Urbanisation entre 1976 et 2007





# Wingersheim - Donnenheim - Bilwisheim - Mittelhausen

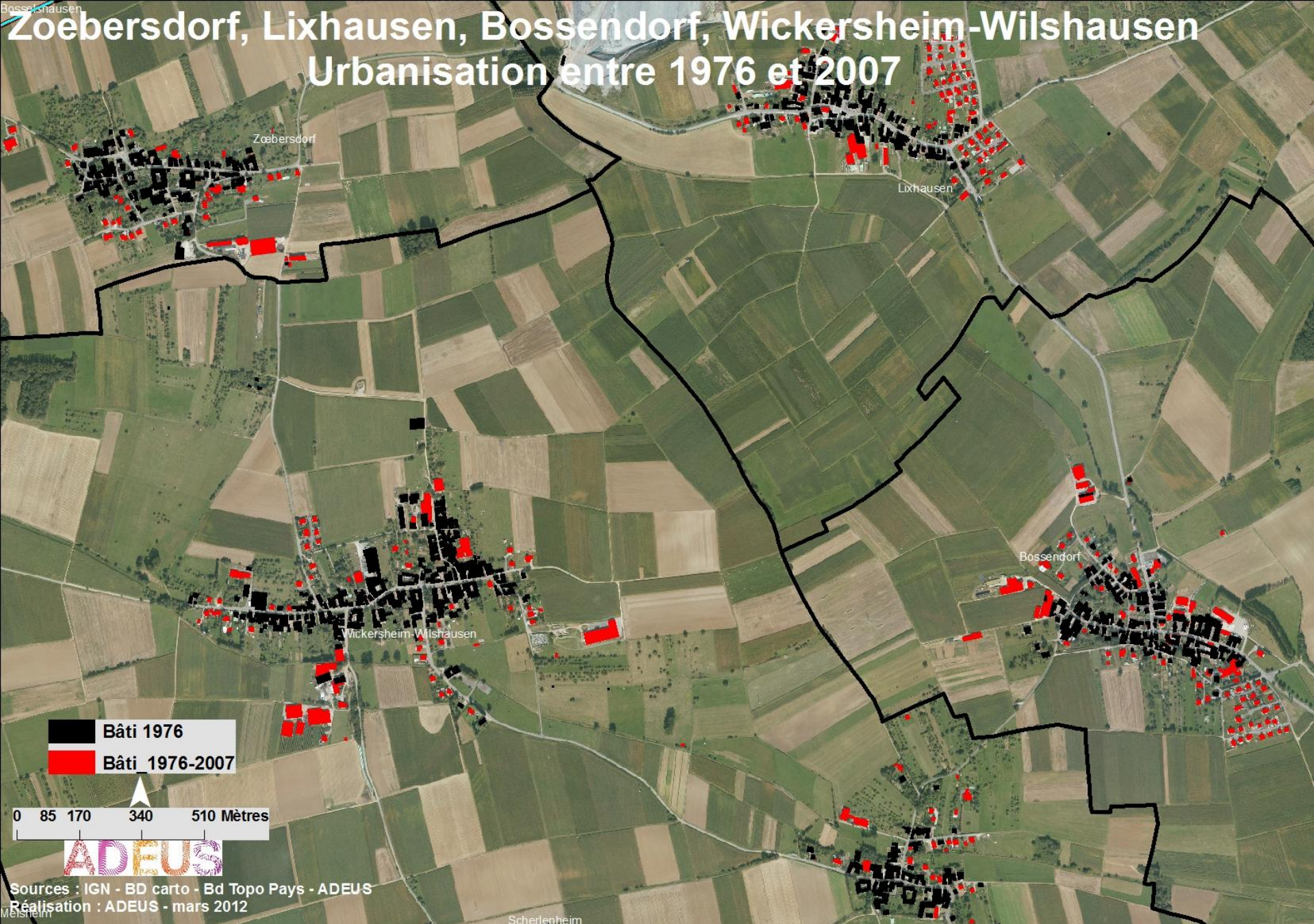
## Urbanisation entre 1976 et 2007





# 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%**.

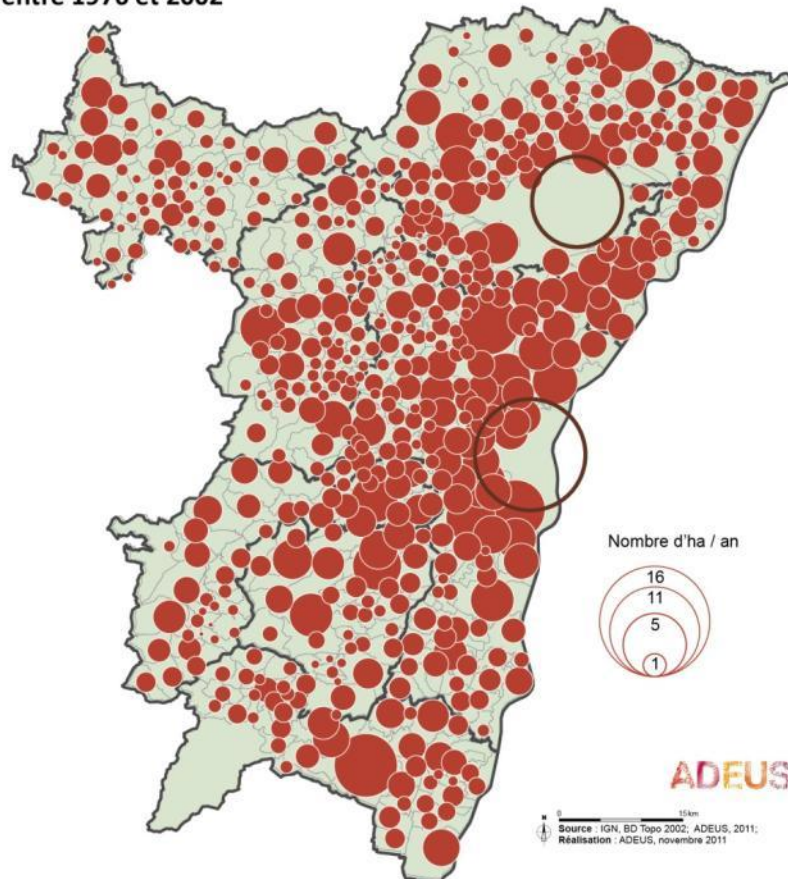
### 🕒 La part de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante a augmenté.

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

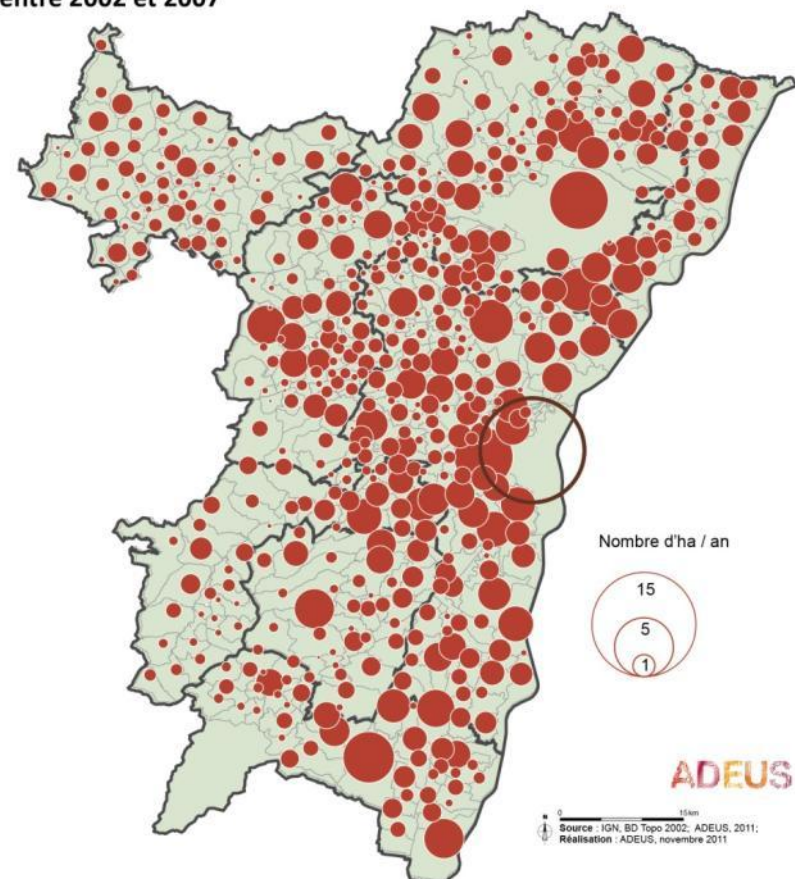
### 🕒 La densité marginale a augmenté.

- \* 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

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



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

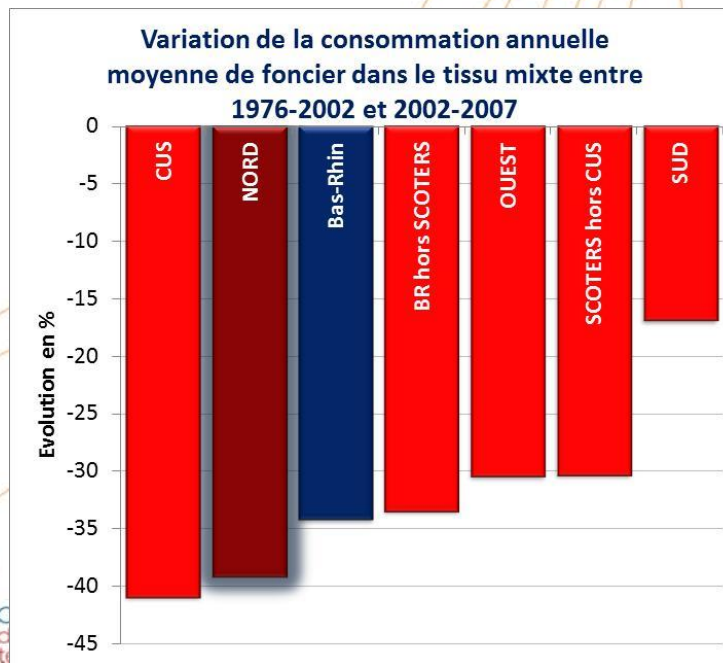
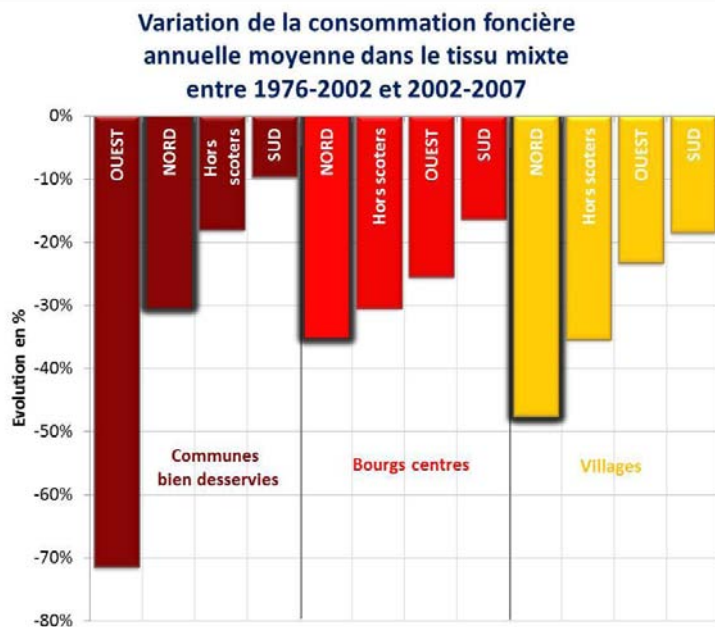
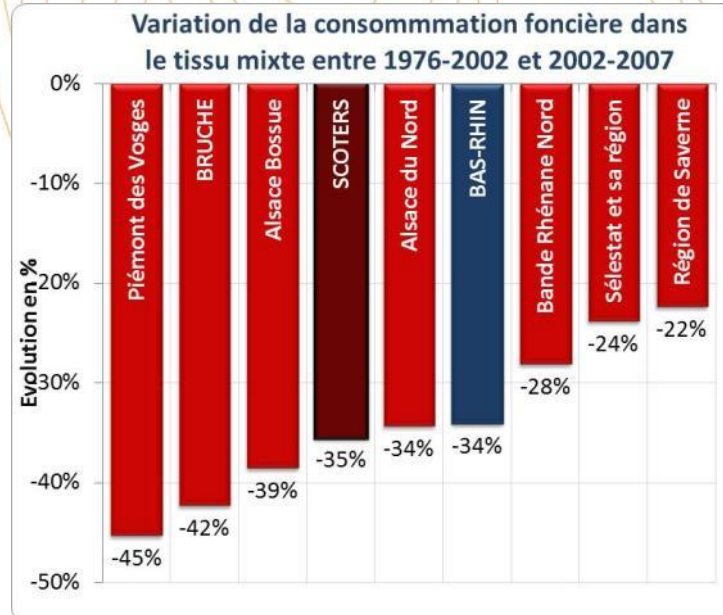




# ET POUR le SCOTERS ? COMBIEN ?

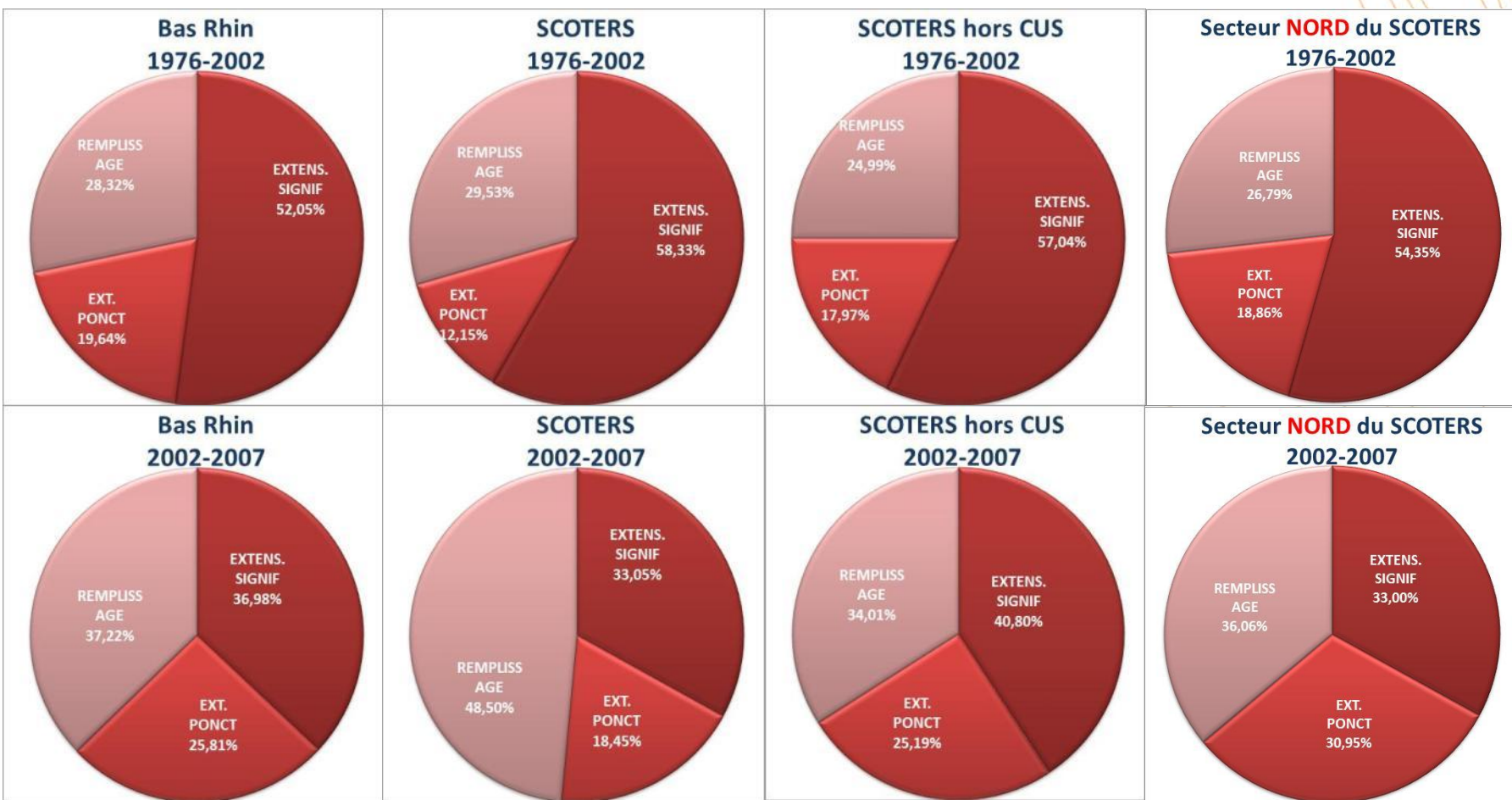
## Dans le territoire du SCOTERS

- 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.

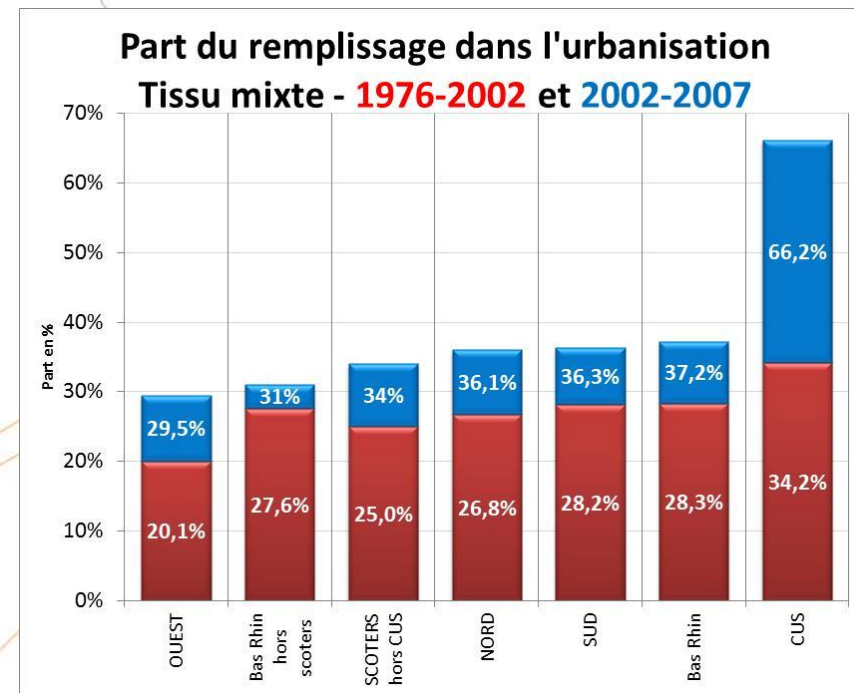
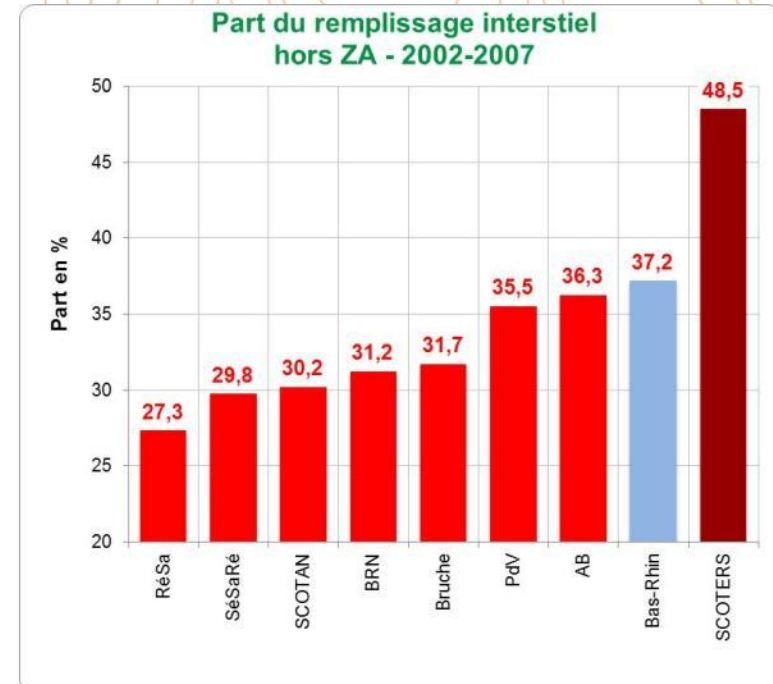


# Comment ?

- Hausse de la part du remplissage interstitiel 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



- 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



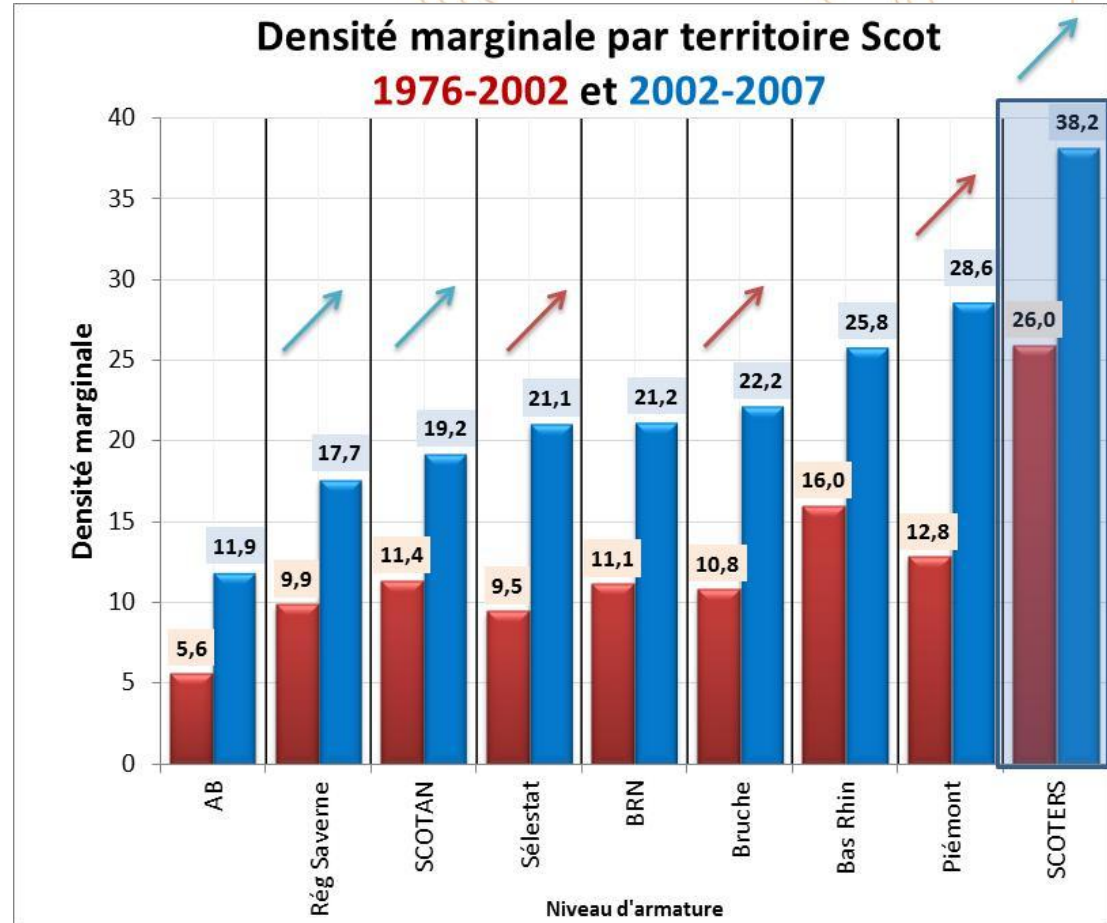


# Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

La densité marginale des logements =  

$$\frac{\text{Nb de logements supplémentaires durant la période}}{\text{Surface supplémentaire durant la période}}$$

- 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.

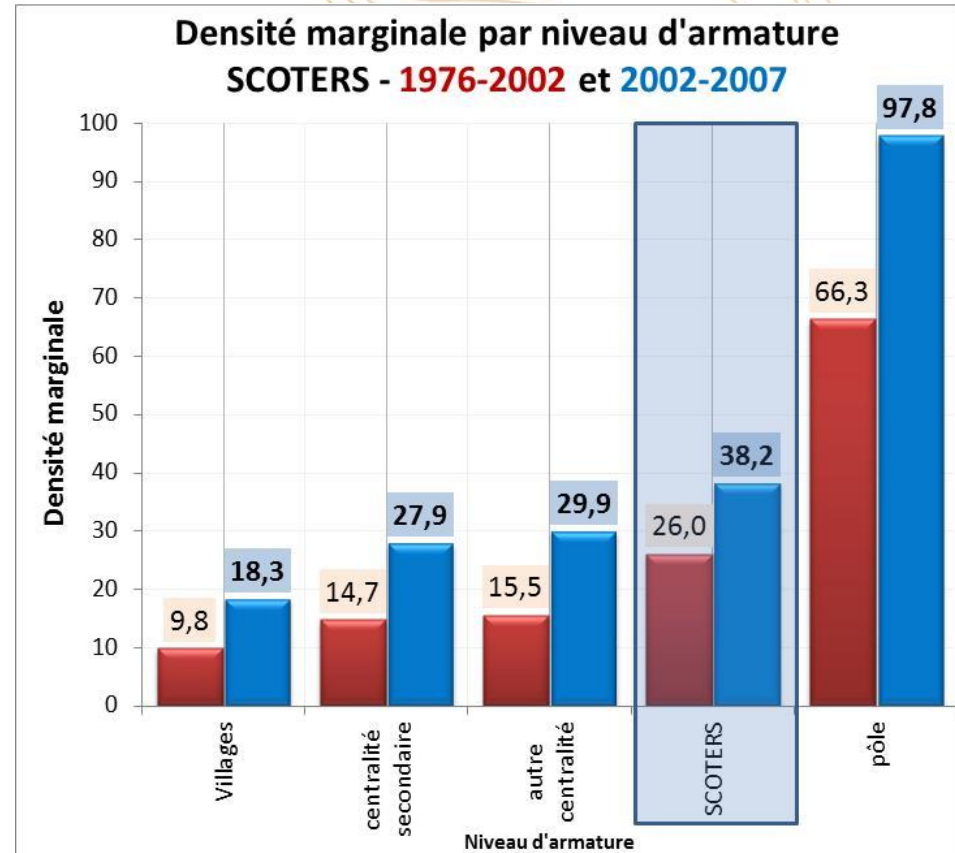


# Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

La densité marginale des logements =  

$$\frac{\text{Nb de logements supplémentaires durant la période}}{\text{Surface supplémentaire durant la période}}$$

- 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 .

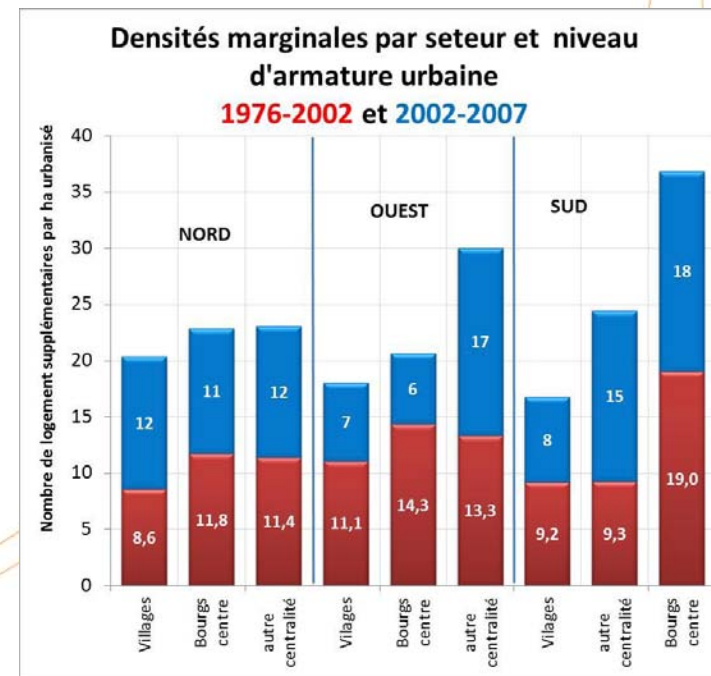
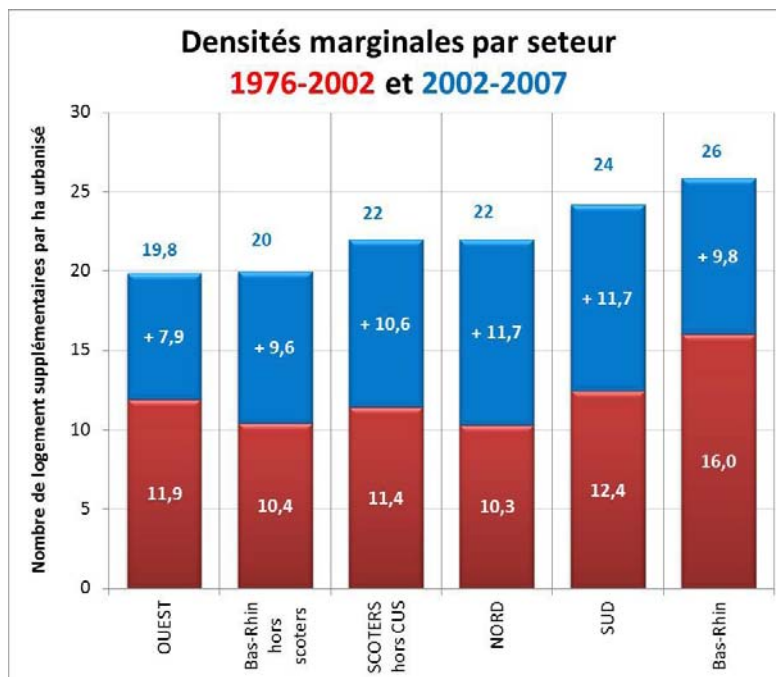


# Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

La densité marginale des logements =  

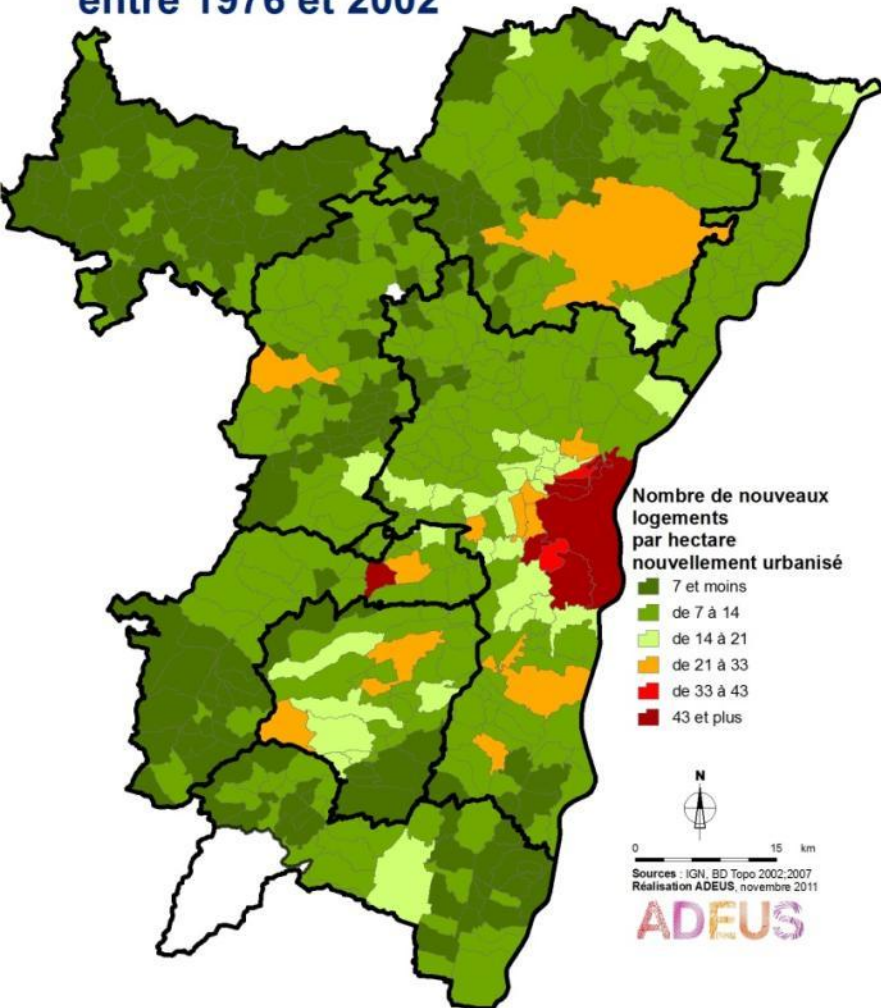
$$\frac{\text{Nb de logements supplémentaires durant la période}}{\text{Surface supplémentaire durant la période}}$$

- 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

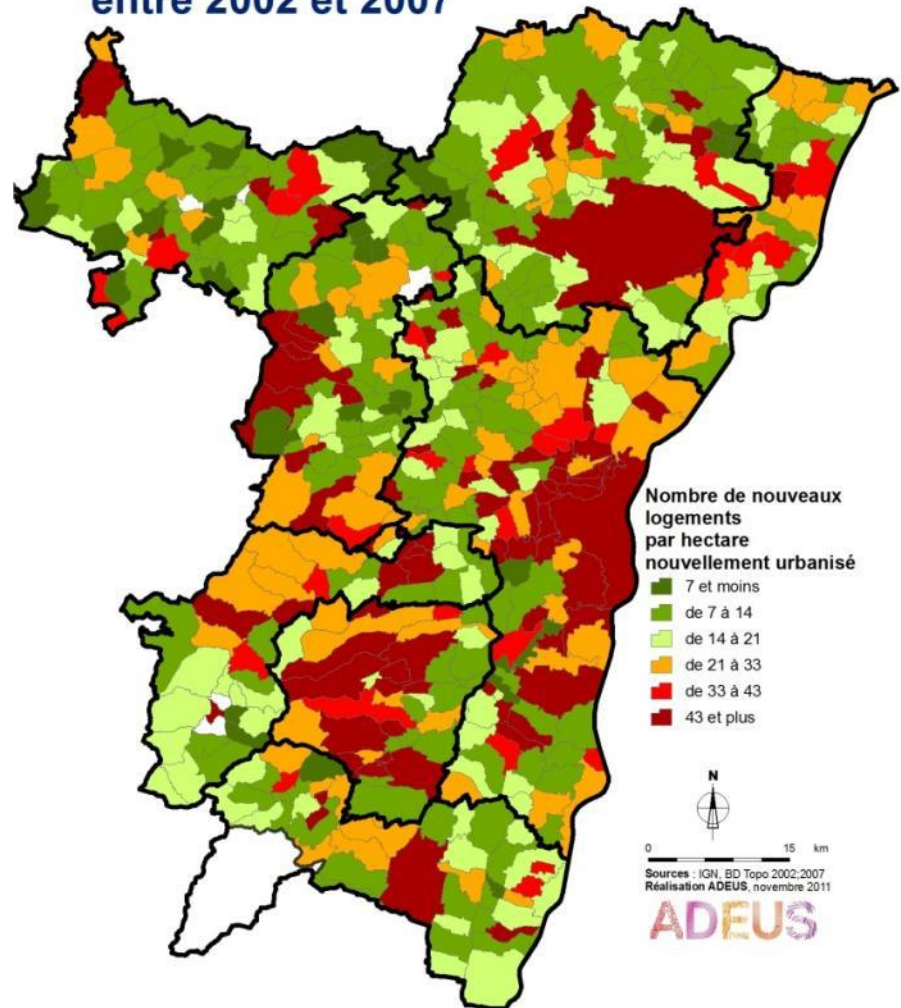




## Densité marginale des logements entre 1976 et 2002



## 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

-DOG-  
Échelle du SCOTERS

### -CARTE D'IDENTITÉ- 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 SYNTHÈSE DE LA CARTE D'IDENTITÉ- 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

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

- ① [www.adeus.org/foncier](http://www.adeus.org/foncier)

- ① Un accès réservé par commune...

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

- ① ... 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

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

Ajouter un permis autorisé

Modifier un permis existant

Quitter

Page 2

- Deux types de permis :  
aménager/construire

**Type de permis à ajouter**

Permis d'aménager

Permis de construire

Retour

Page 3



# 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** **scoters** 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 numéro 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-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...

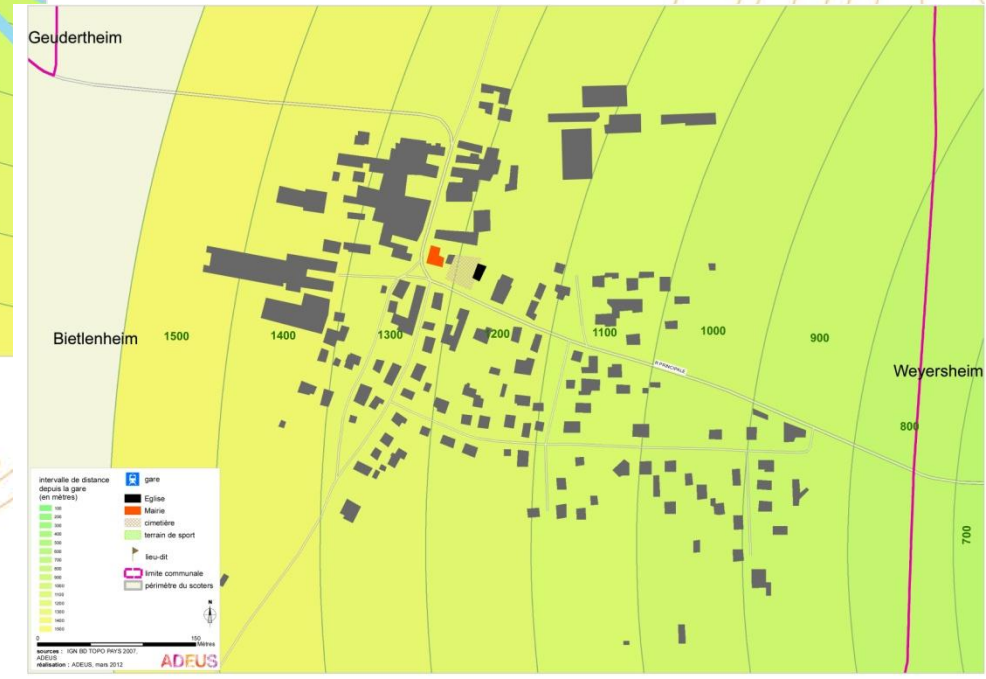
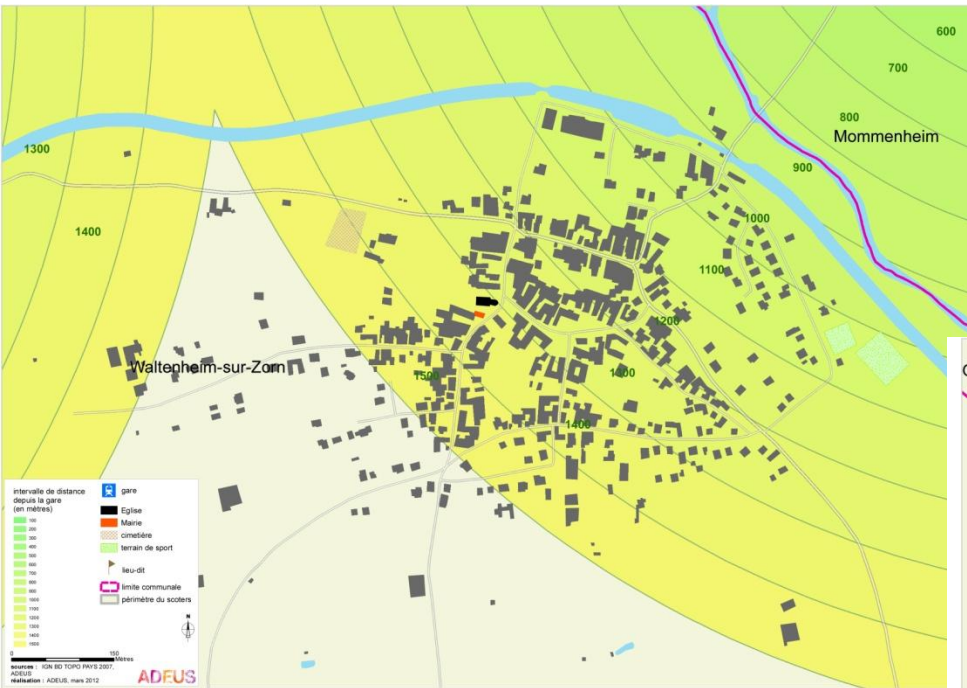
Autre : ☐ Exemple : Logement supplémentaire dans un immeuble existant, niveau supplémentaire...

  
Cliquer sur la carte ci-dessus.

[Ajouter](#)

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

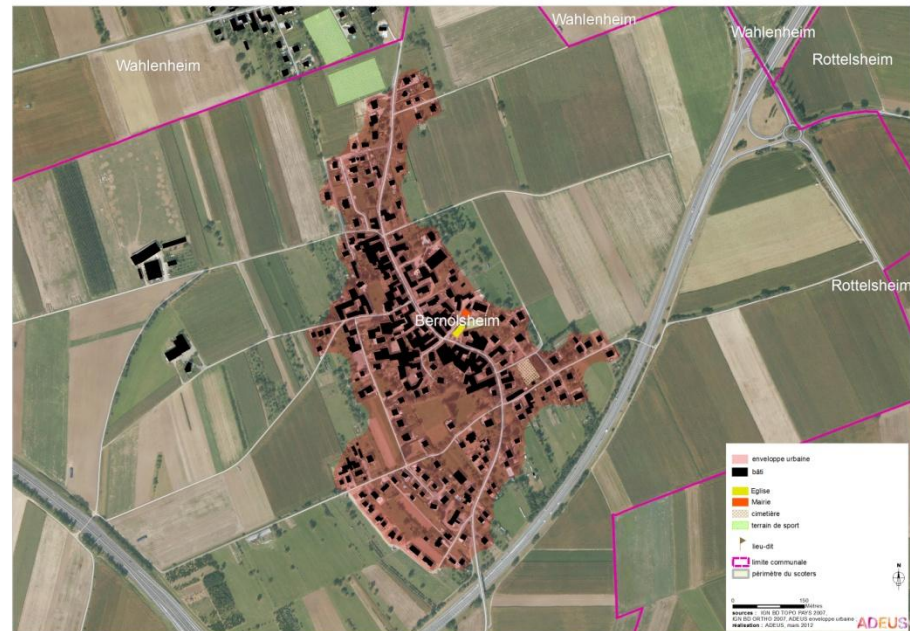
Quelle localisation par rapport *aux points de transport en commun intensif* ?





# 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.

