

Truchtersheim  
10 avril 2012

# RENCONTRES TERRITORIALES – Secteur ouest

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**

Truchtersheim  
10 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**

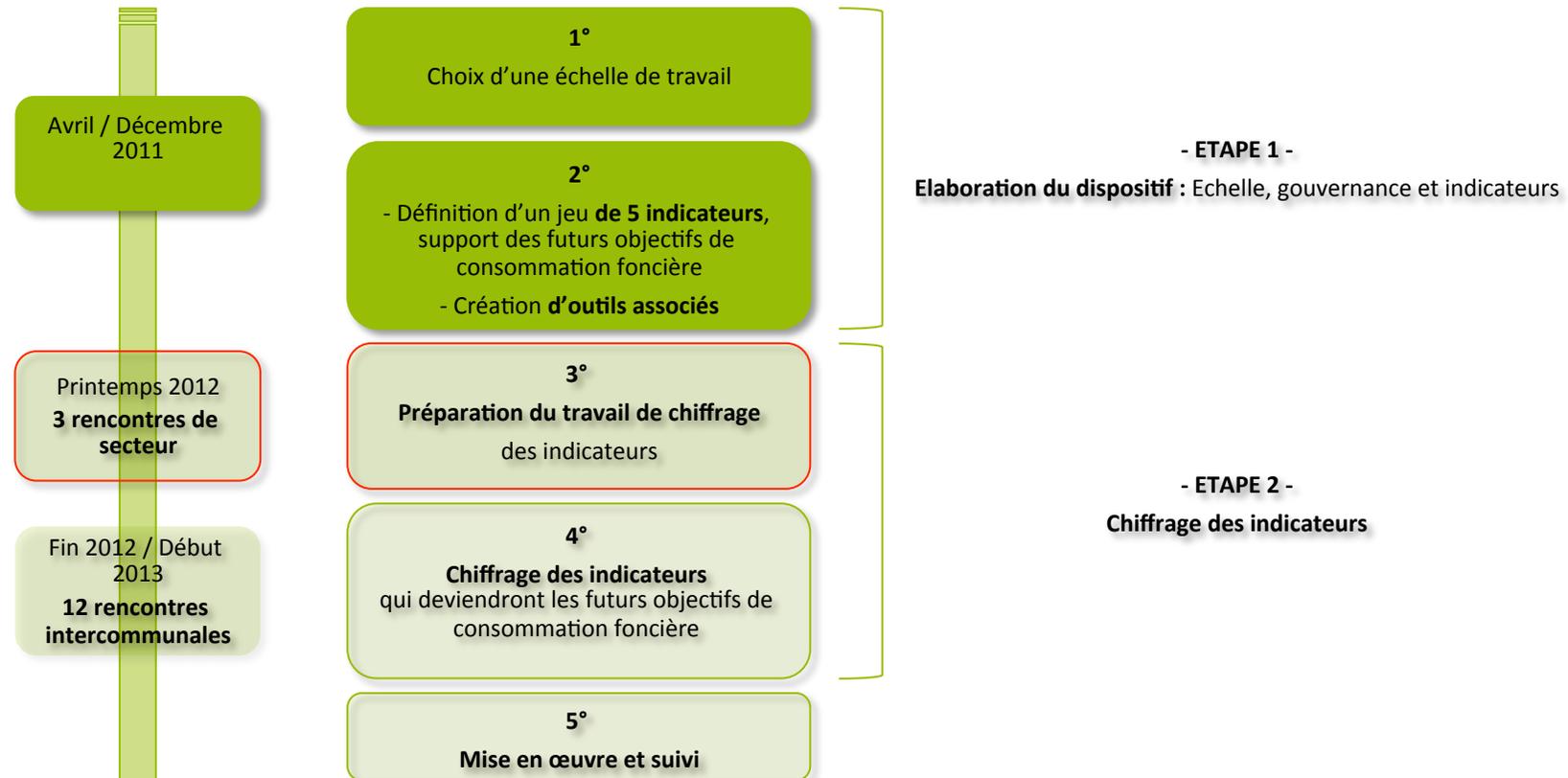
*> Aboutir à une décision politique, qui s'imposera ensuite comme cadre légal*

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

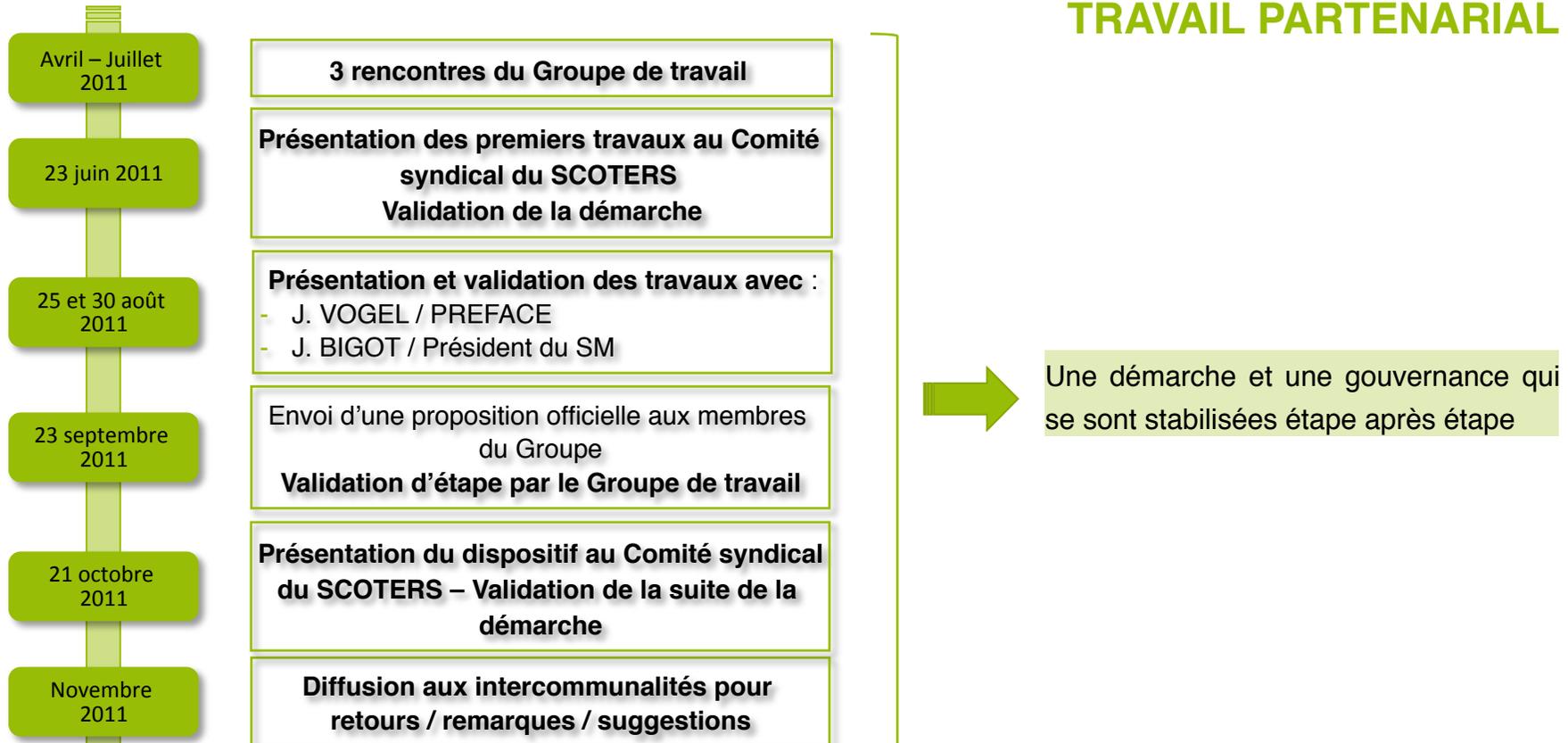
**Le logement** : en cours de discussion

**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 ?

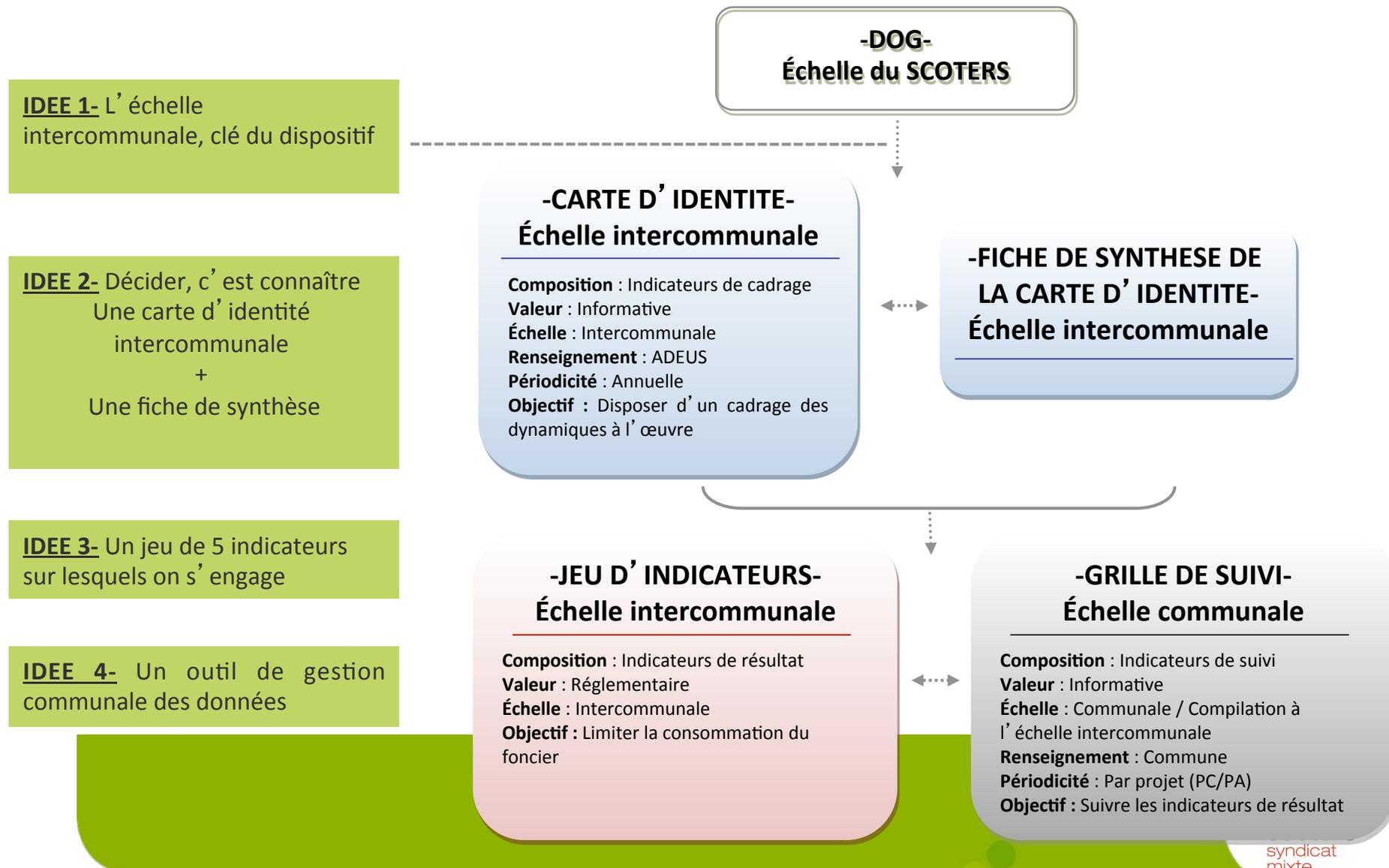
### **OBJECTIF : Construire une gouvernance entre le SCOTERS et les territoires**

- 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

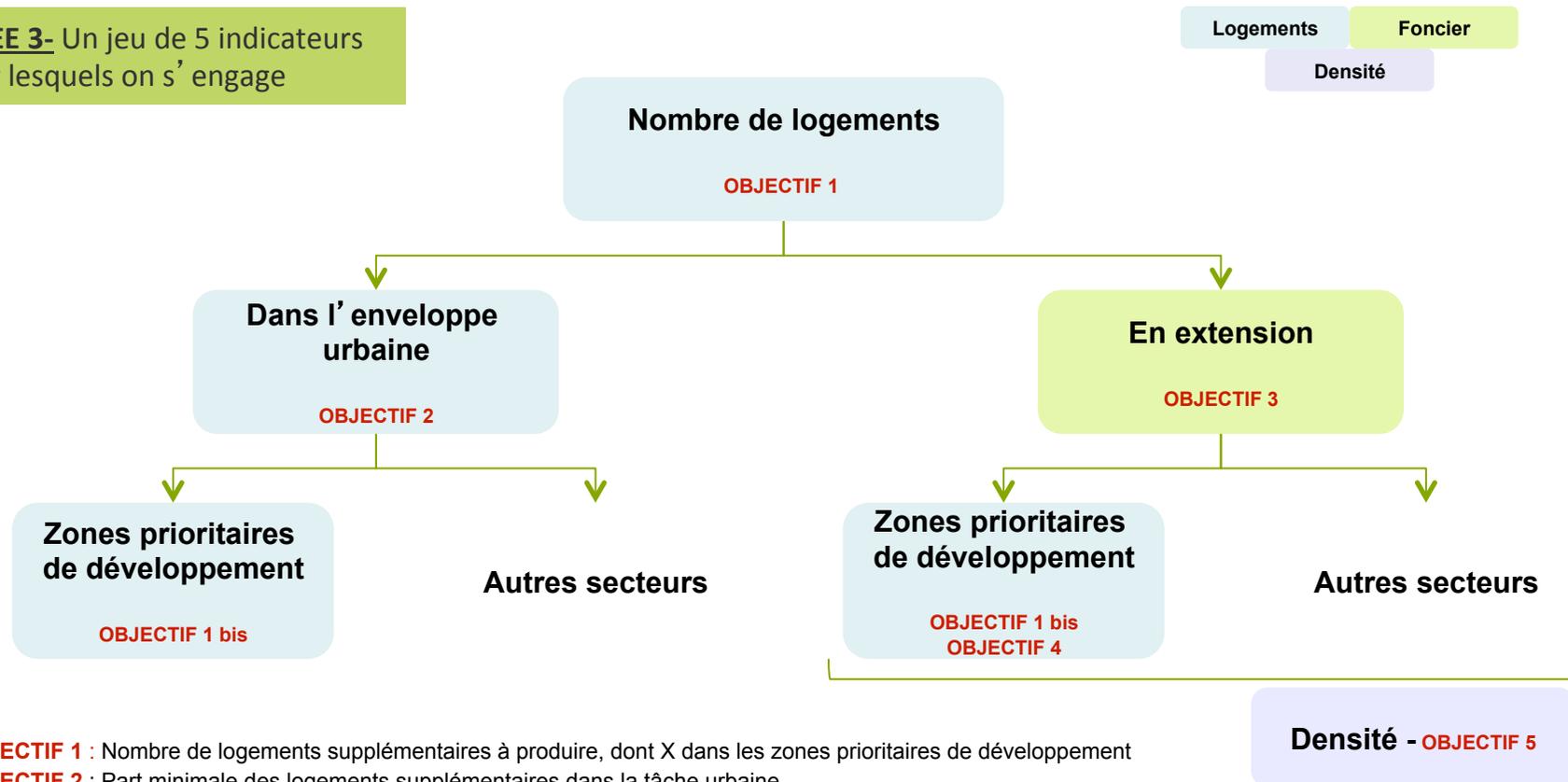
I Rappel de la 1<sup>ère</sup> étape : le dispositif



## 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

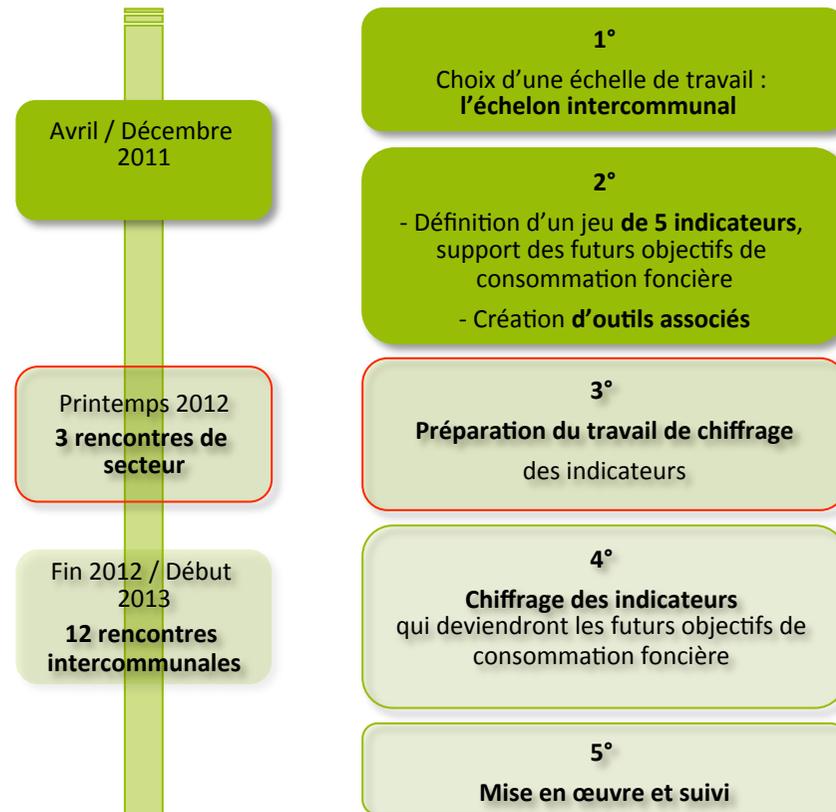
- Accueillir un débat annuel sur le suivi des objectifs (mise à jour annuelle de la carte d'identité)
- Offrir un cadre de négociation pour fixer les objectifs
- S'engager avec le SCOTERS sur un niveau d'objectif et son suivi

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 ?

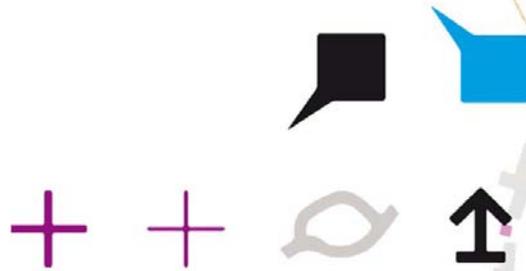




# Vers le chiffrage des objectifs de consommation foncière : diagnostic à l'échelle des intercommunalités

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





# SCOTERS - Groupe Foncier

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

Secteur Ouest  
Truchtersheim - 10 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**

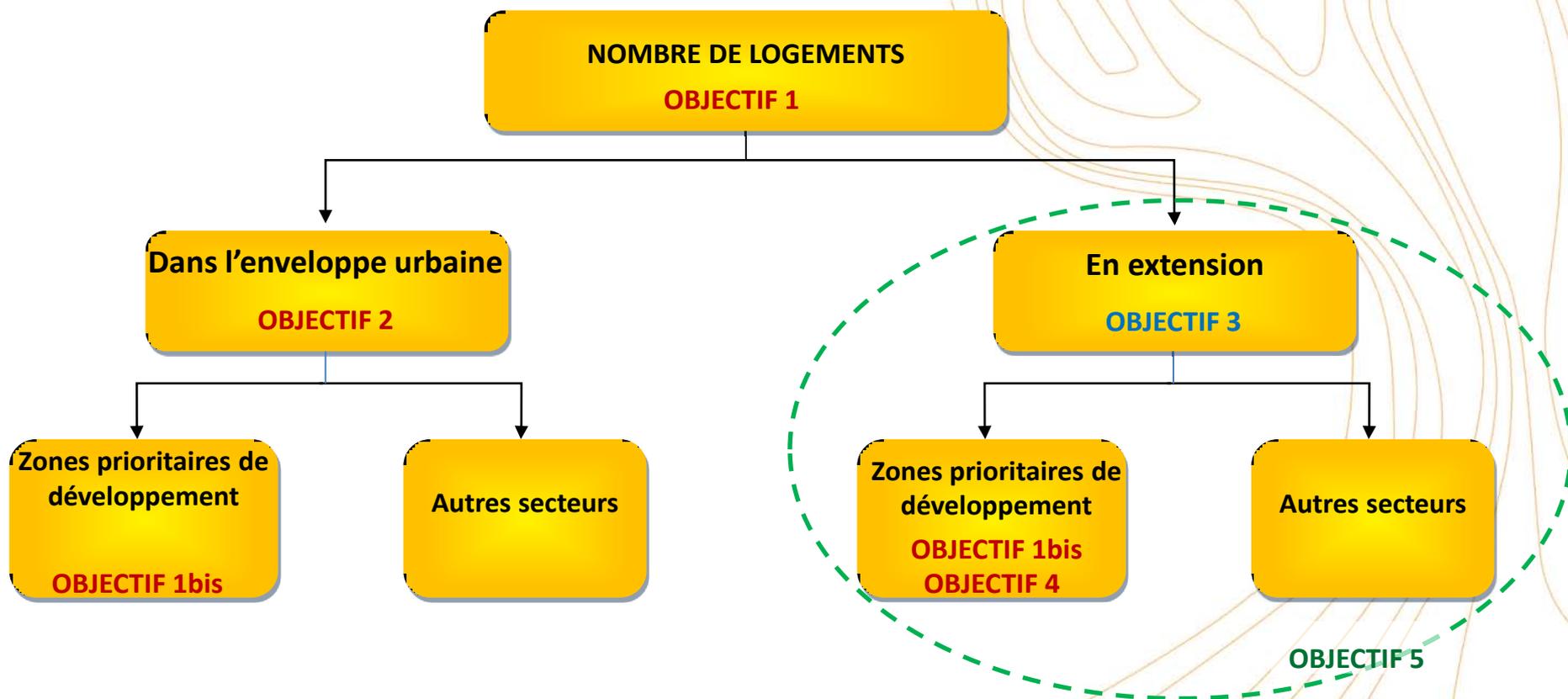
**-JEU D' INDICATEURS-**  
**Échelle intercommunale**

**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



## La consommation foncière récente

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

1976-2002



# La méthode

📍 ... et de la qualifier.

Bâtiment  
1976



Bâtiments repérés en 1976 et en 2002

Bâtiments  
créés  
entre  
1976 et  
2002



Extensions urbaines significatives

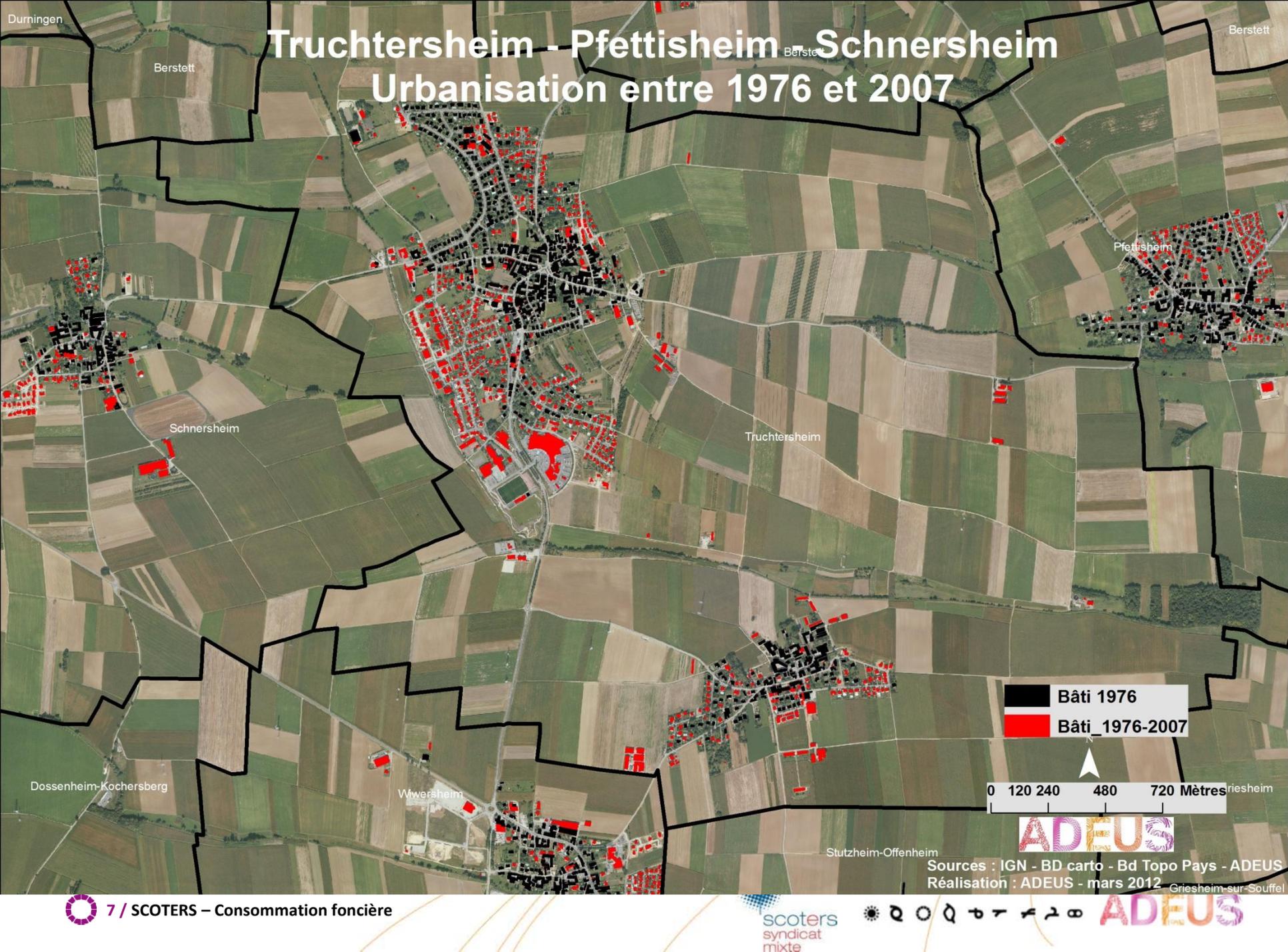


Remplissage interstitiel



Autres extensions





# Truchtersheim - Pfettisheim - Schnersheim

## Urbanisation entre 1976 et 2007

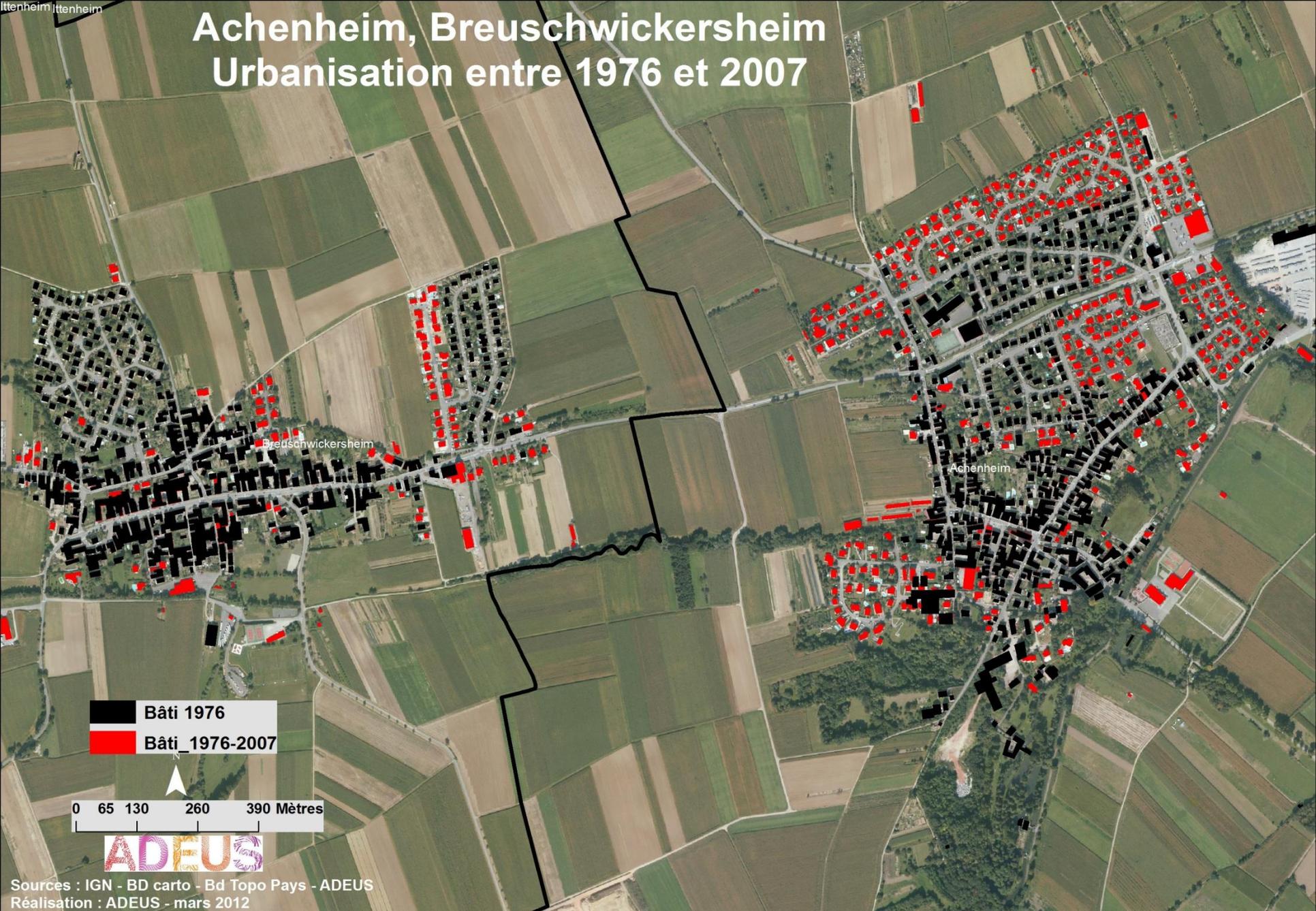
■ Bâti 1976  
■ Bâti\_1976-2007

0 120 240 480 720 Mètres

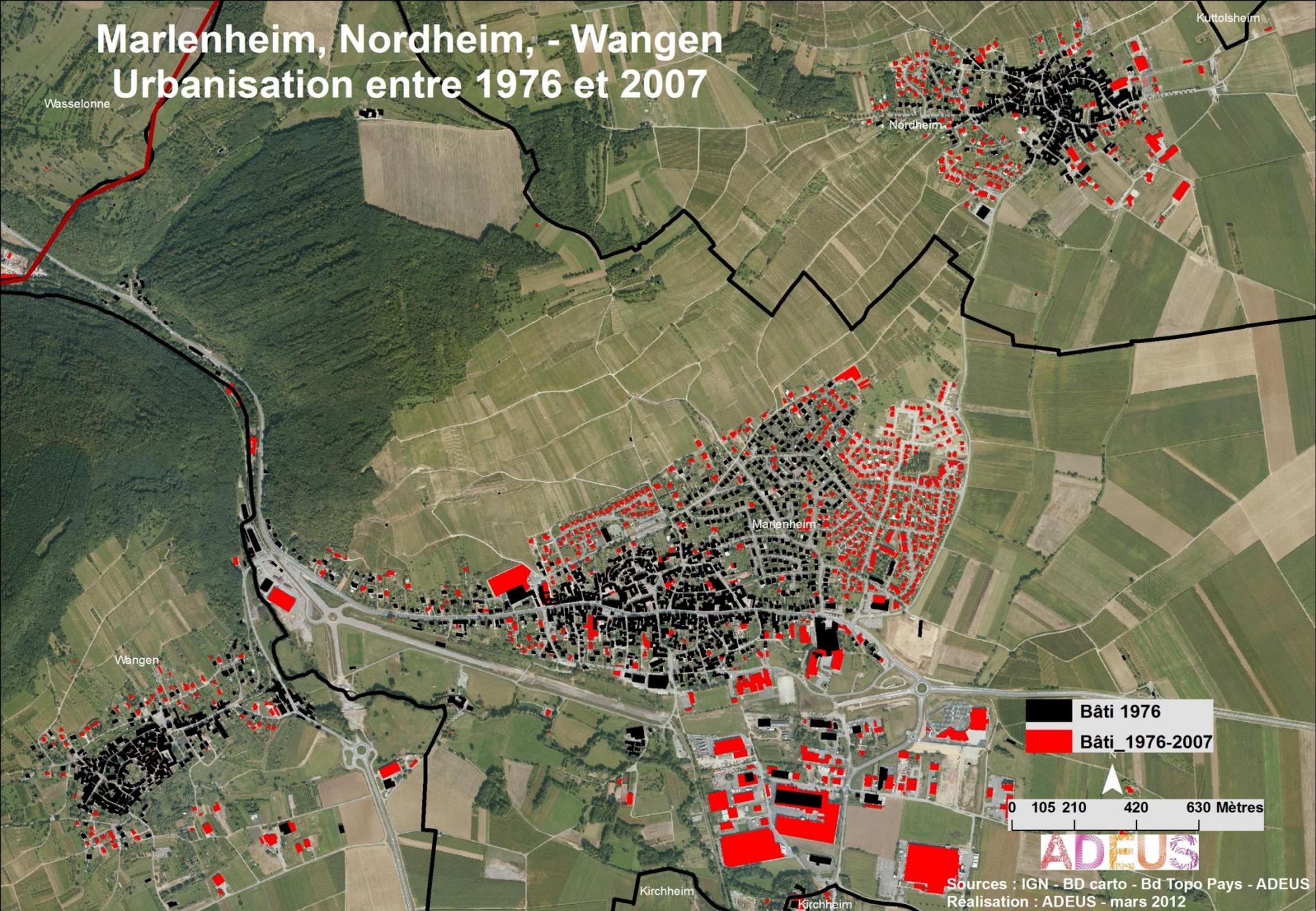


Sources : IGN - BD carto - Bd Topo Pays - ADEUS  
Réalisation : ADEUS - mars 2012

# Achenheim, Breuschwickersheim Urbanisation entre 1976 et 2007

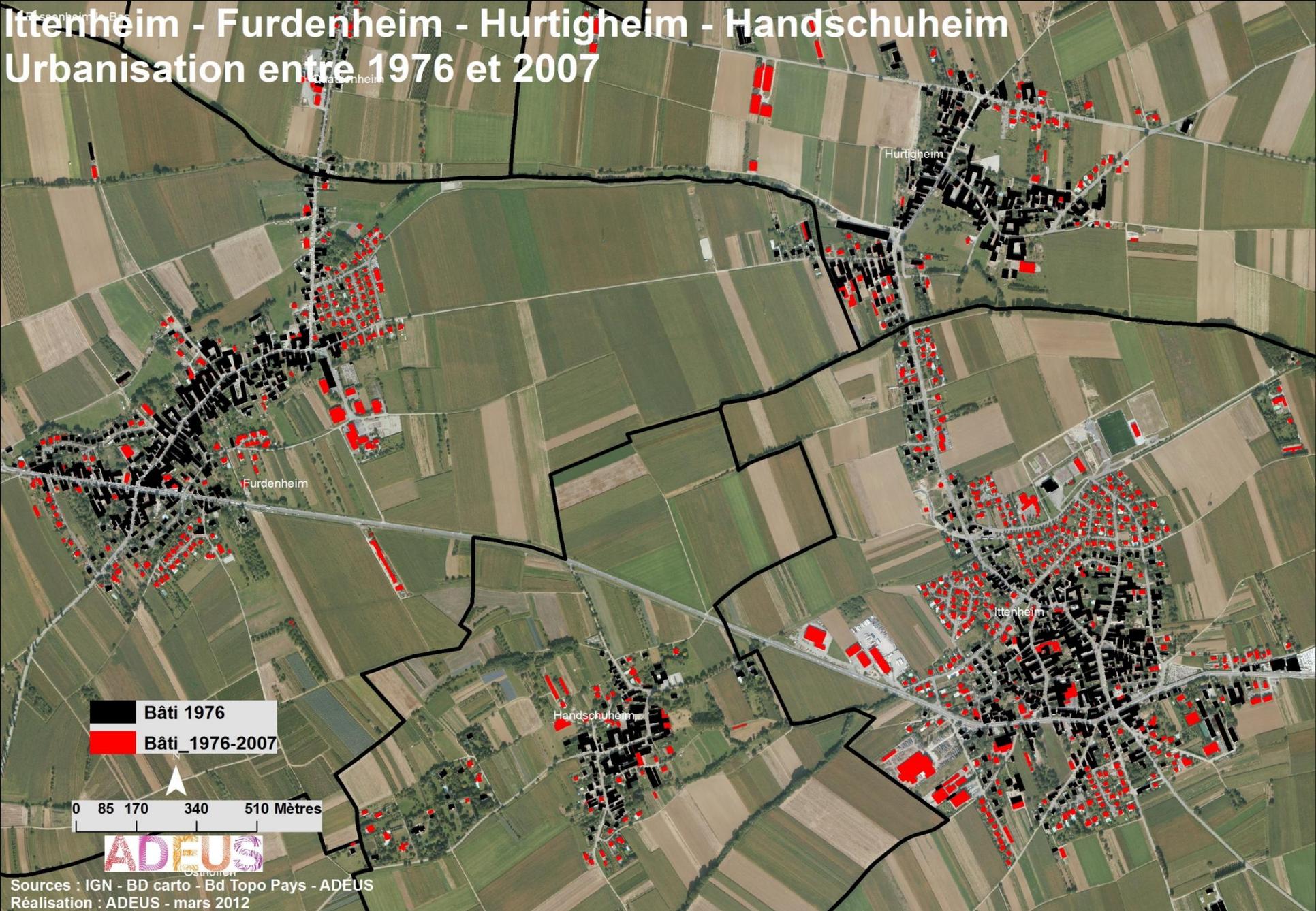


# Marlenheim, Nordheim, - Wangen Urbanisation entre 1976 et 2007



# Ittenheim - Furdenheim - Hurtigheim - Handschuheim

## Urbanisation entre 1976 et 2007



■ Bâti 1976  
■ Bâti\_1976-2007

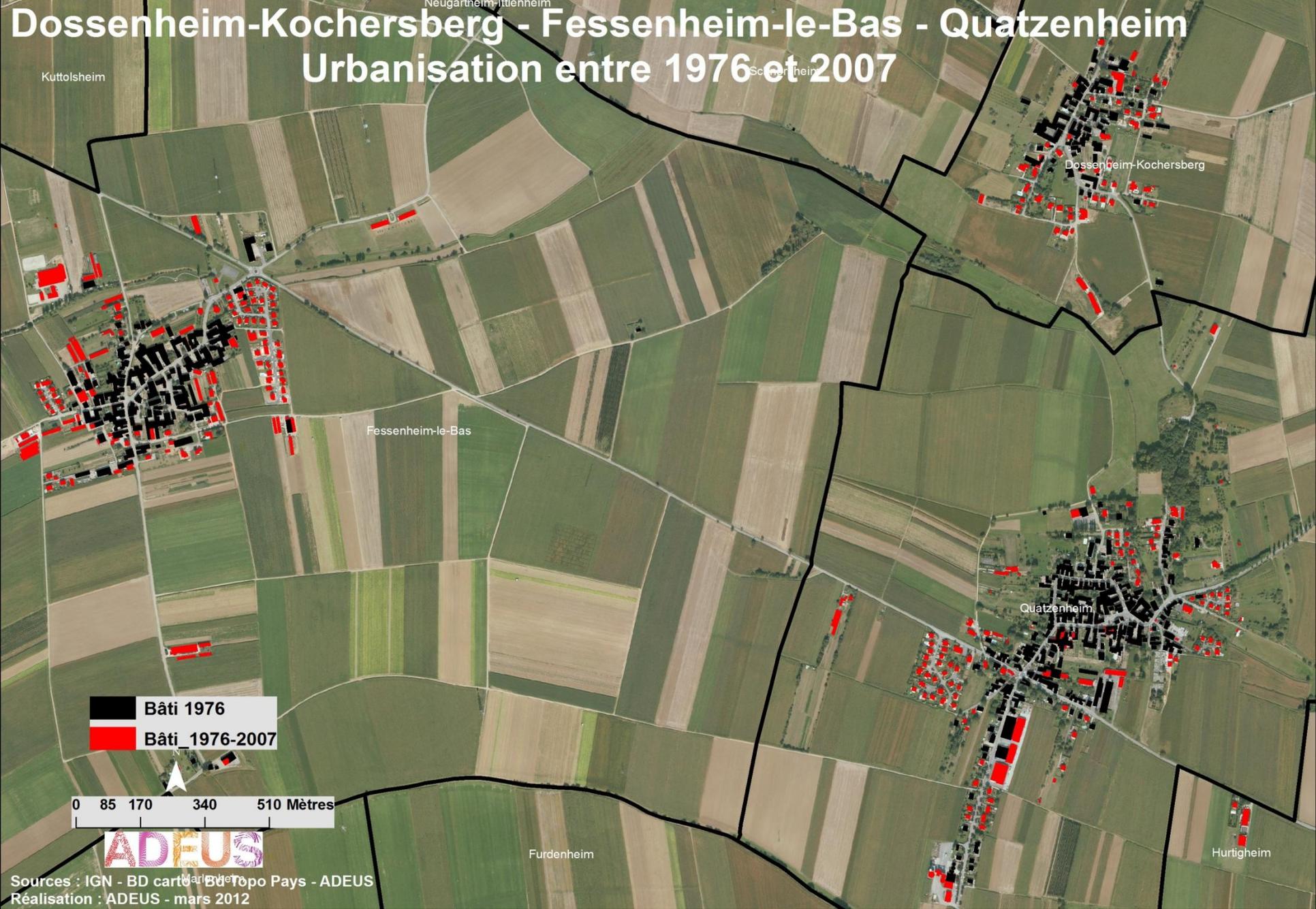
0 85 170 340 510 Mètres



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

# Dossenheim-Kochersberg - Fessenheim-le-Bas - Quatzenheim

## Urbanisation entre 1976 et 2007



 Bâti 1976  
 Bâti 1976-2007

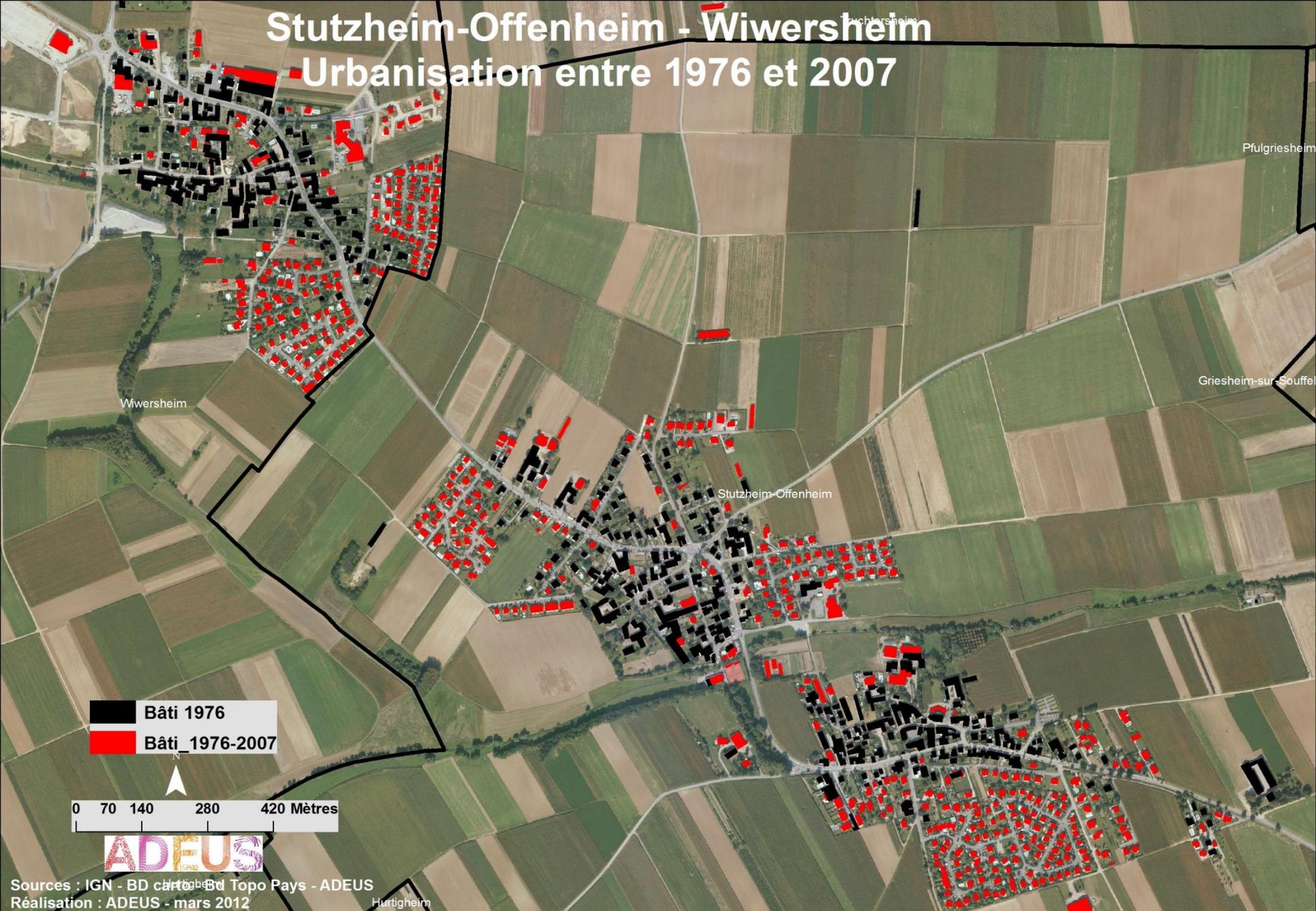
0 85 170 340 510 Mètres



Sources : IGN - BD carthographique - Topo Pays - ADEUS  
Réalisation : ADEUS - mars 2012

# Stutzheim-Offenheim - Wiwersheim

## Urbanisation entre 1976 et 2007



# Quelle consommation foncière ?

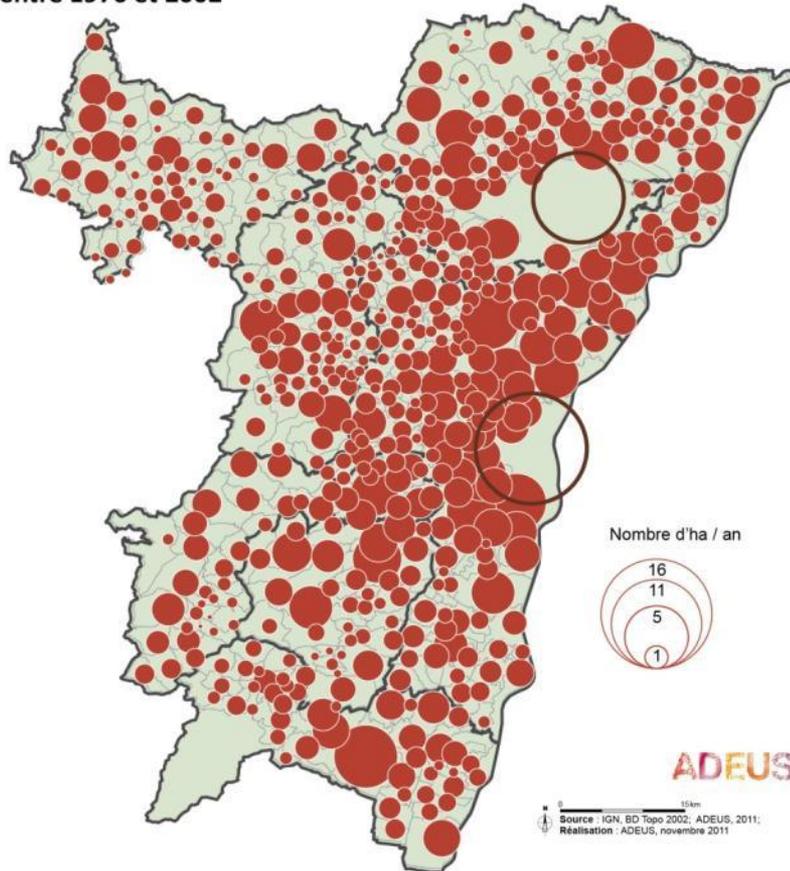


### 3 GRANDES TENDANCES DANS LE DEPARTEMENT :

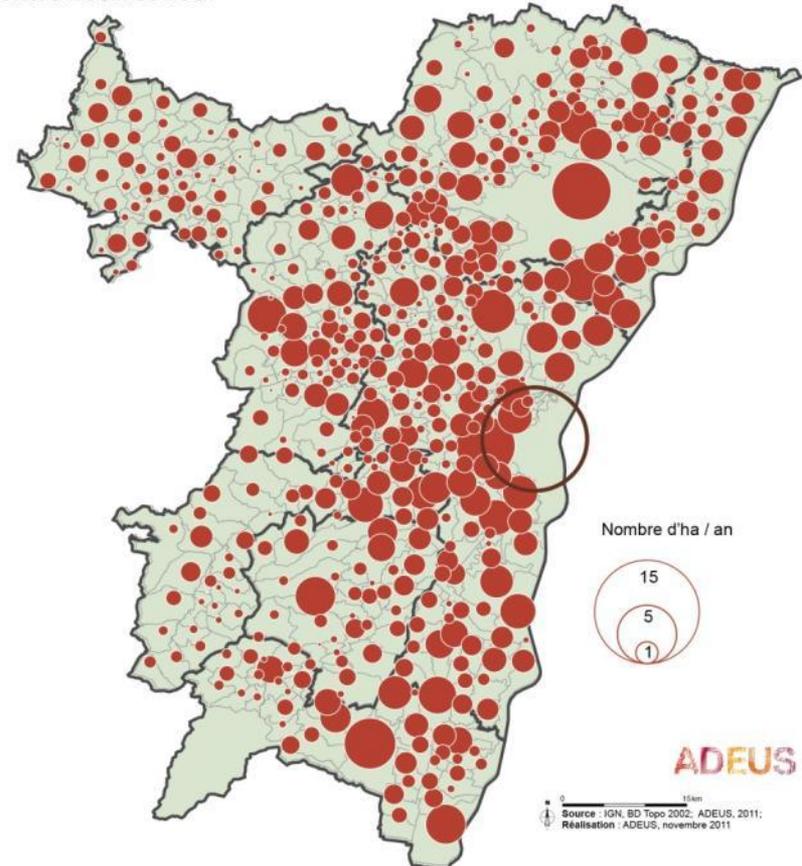
- ① **La consommation foncière annuelle** (dédiée à l'habitat et aux équipements dans le tissu mixte) **a fortement baissé.**
  - \* En moyenne, chaque année, entre 2002 et 2007, **243 hectares** ont été utilisés
  - \* contre **369 hectares** utilisés en moyenne chaque année des années 1976-2002.
  - \* Soit **une baisse de 34%**.
  
- ② **La part de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante a augmenté.**
  - \* **30%** entre 1976 et 2002
  - \* **37%** entre 2002 et 2007
  
- ③ **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



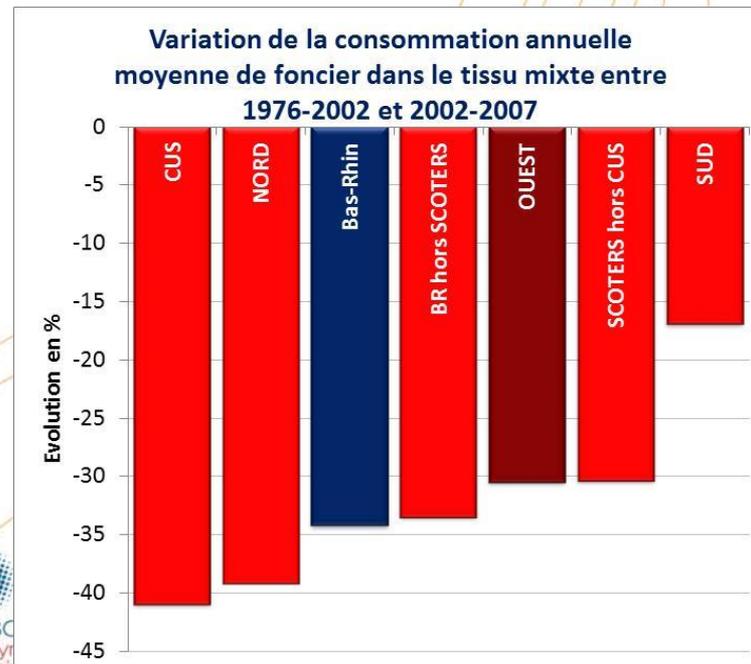
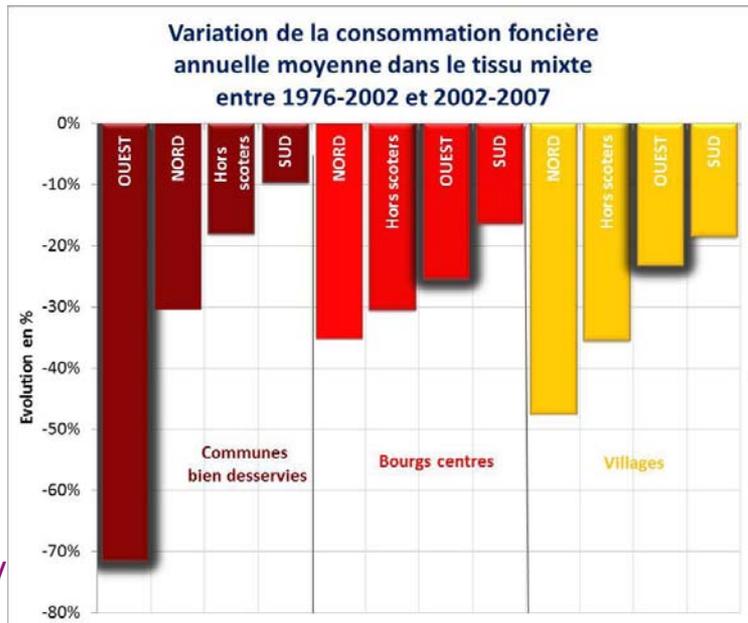
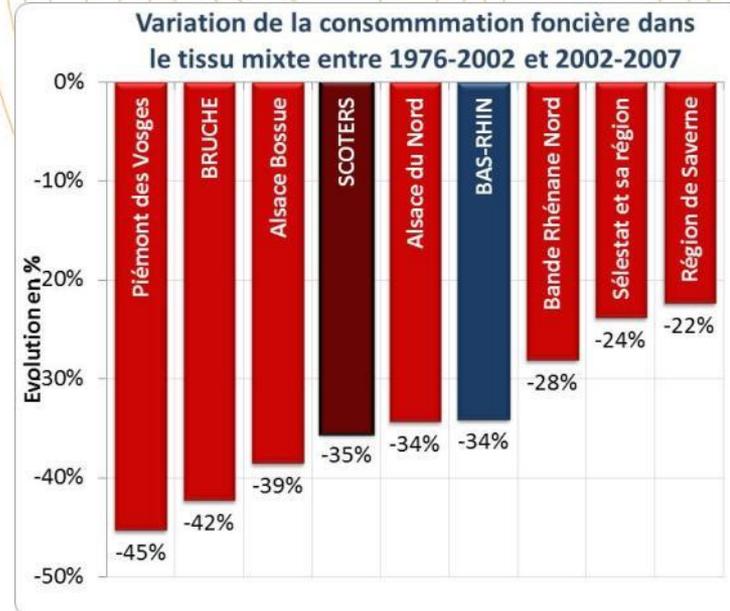
La consommation foncière annuelle dans le tissu mixte  
entre 2002 et 2007



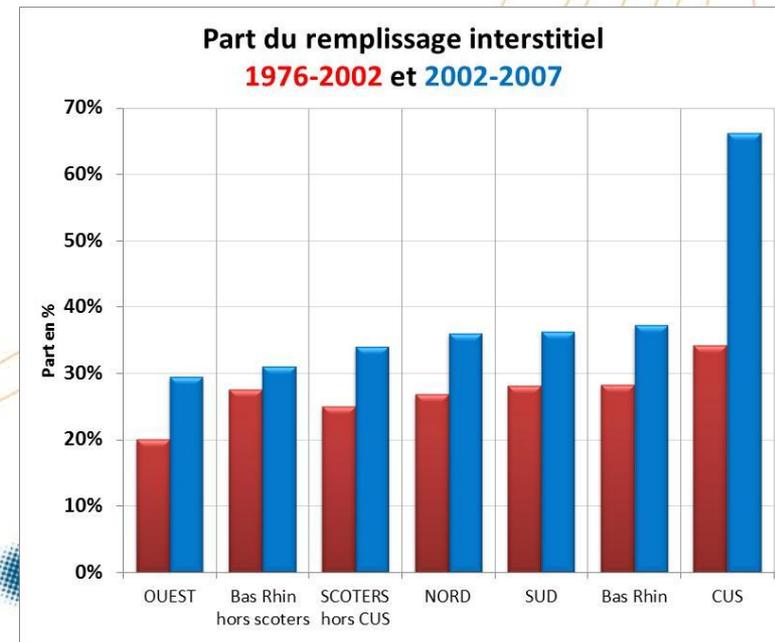
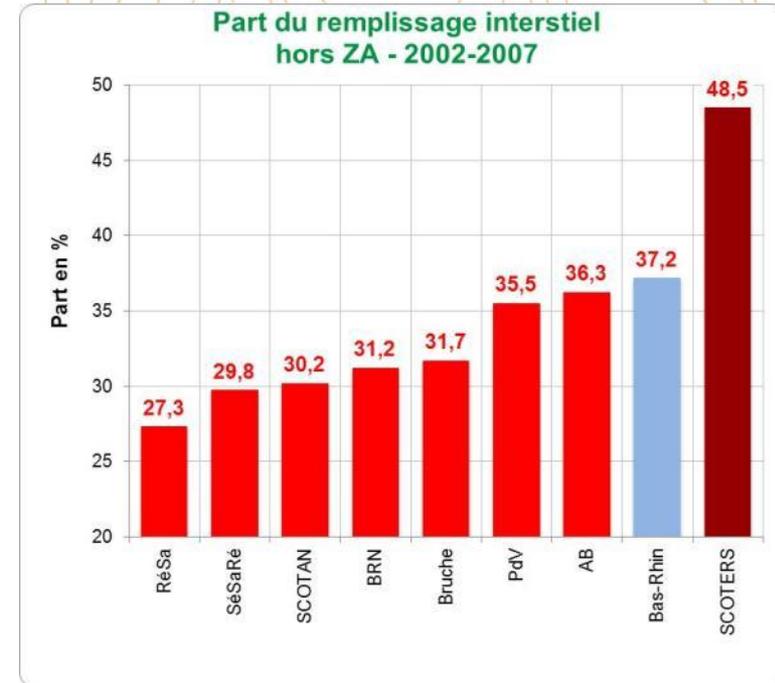
# ET POUR le SCOTERS ? COMBIEN ?

## 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%**.
- La baisse de la consommation est équivalente à la moyenne du SCOTERS hors CUS : **-31%**,
- De fortes différences entre les territoires du SCOTERS
  - \* Dans le secteur Ouest
    - **15 ha** consommés chaque année entre 2002 et 2007
    - contre **22 hectares** entre 1976 et 2002



- Dans le SCOTERS, la moitié de l'urbanisation dans le tissu mixte se fait en remplissage.
- L'Ouest du SCOTERS est le secteur à la plus faible part de remplissage dans l'urbanisation 30%
- C'est aussi le secteur où la part du remplissage a le plus augmenté.



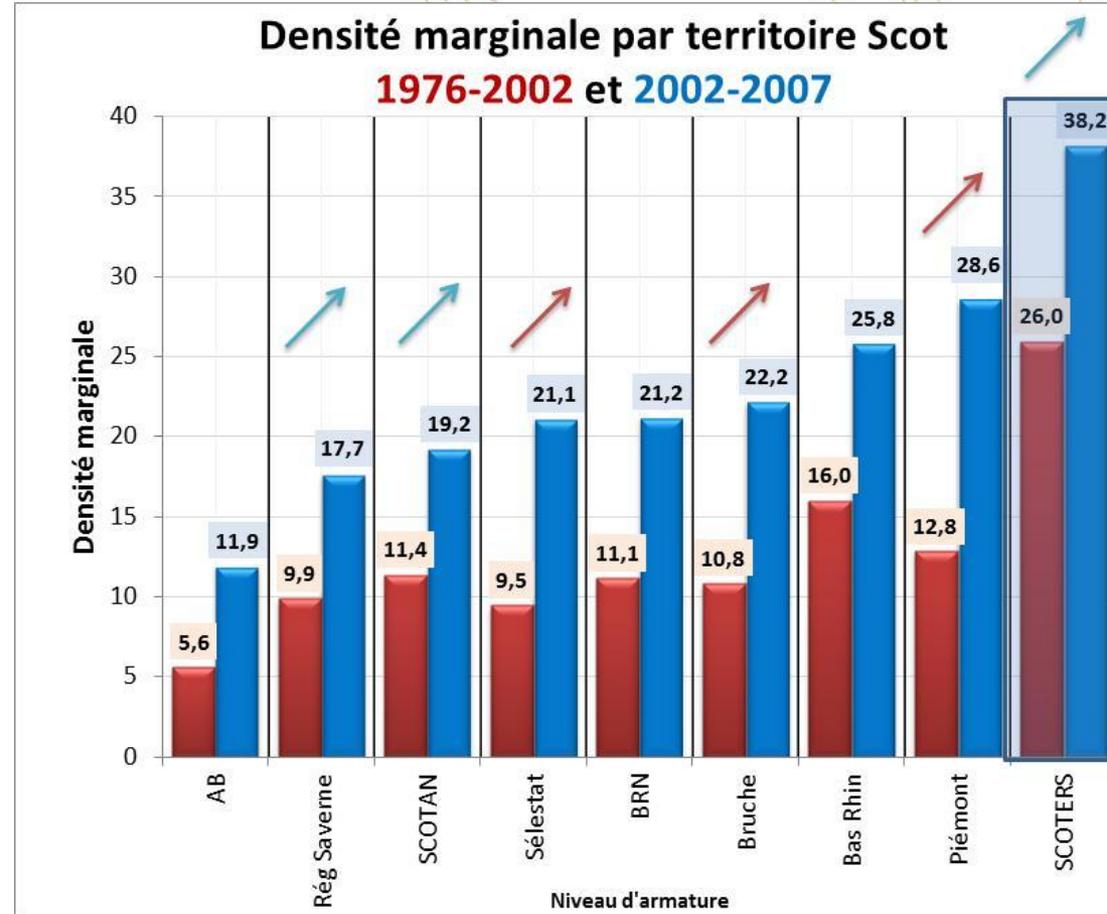
# Evolution des densités



# Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

La densité marginale des logements =  
$$\frac{\text{Nb de logements supplémentaires durant la période}}{\text{Surface supplémentaire durant la période}}$$

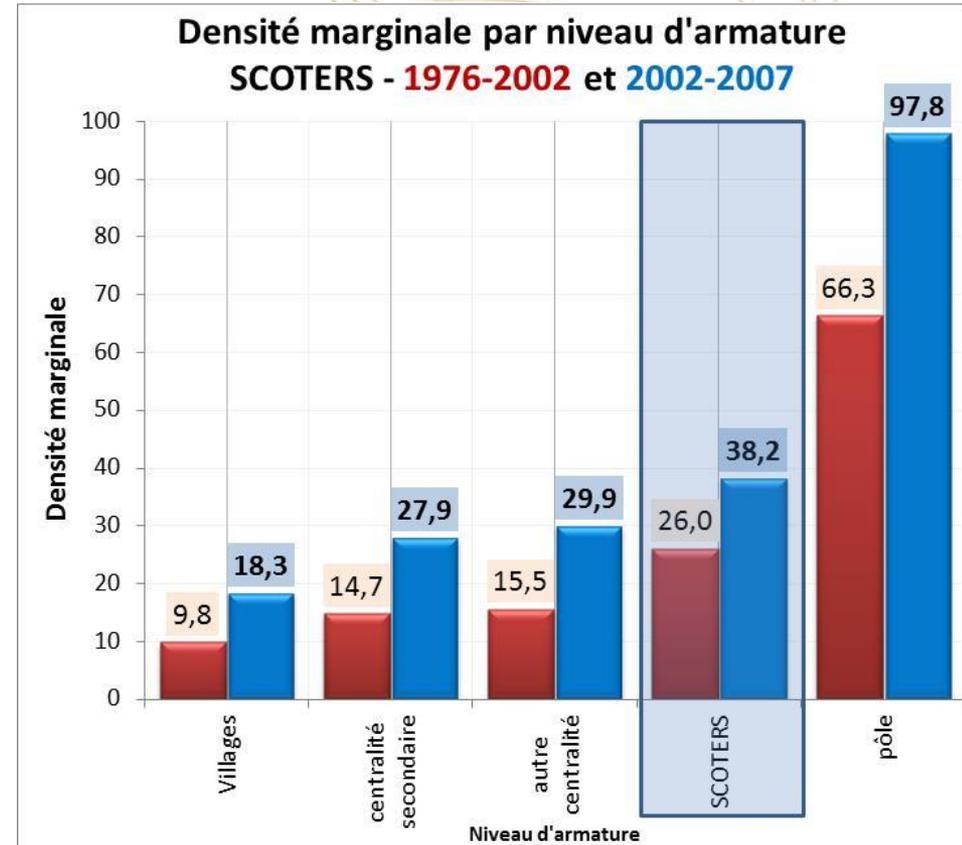
- La densité marginale des logements progresse quel que soit le territoire de Scot.
- Pour l'ensemble du Bas-Rhin, un hectare nouvellement urbanisé entre 2002 et 2007 permet de produire 10 logements de plus qu'entre 1976 et 2002.
- Dans le SCOTERS, cet indicateur est de l'ordre de 12 logements.



# 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 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**.

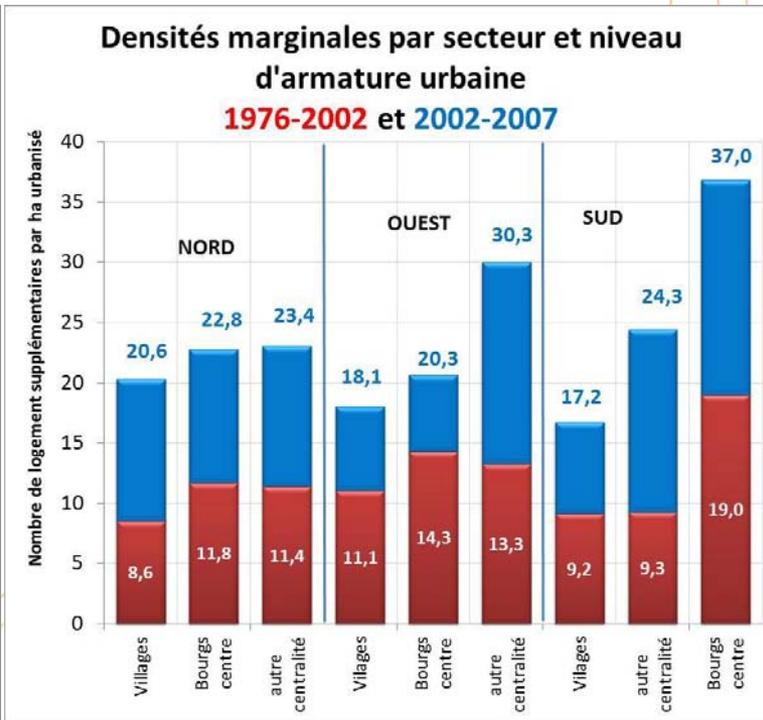
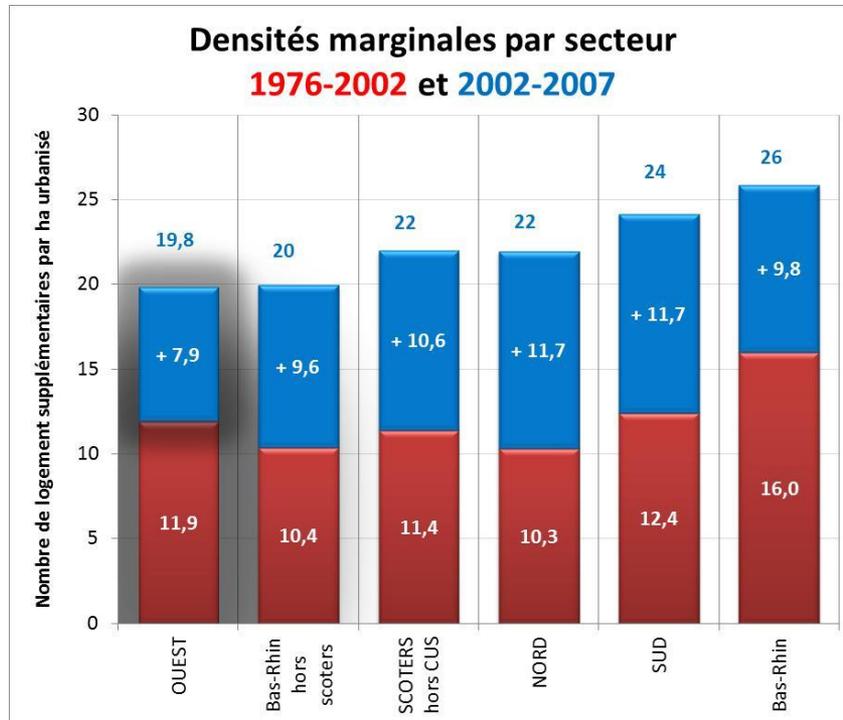


# Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

La densité marginale des logements =  

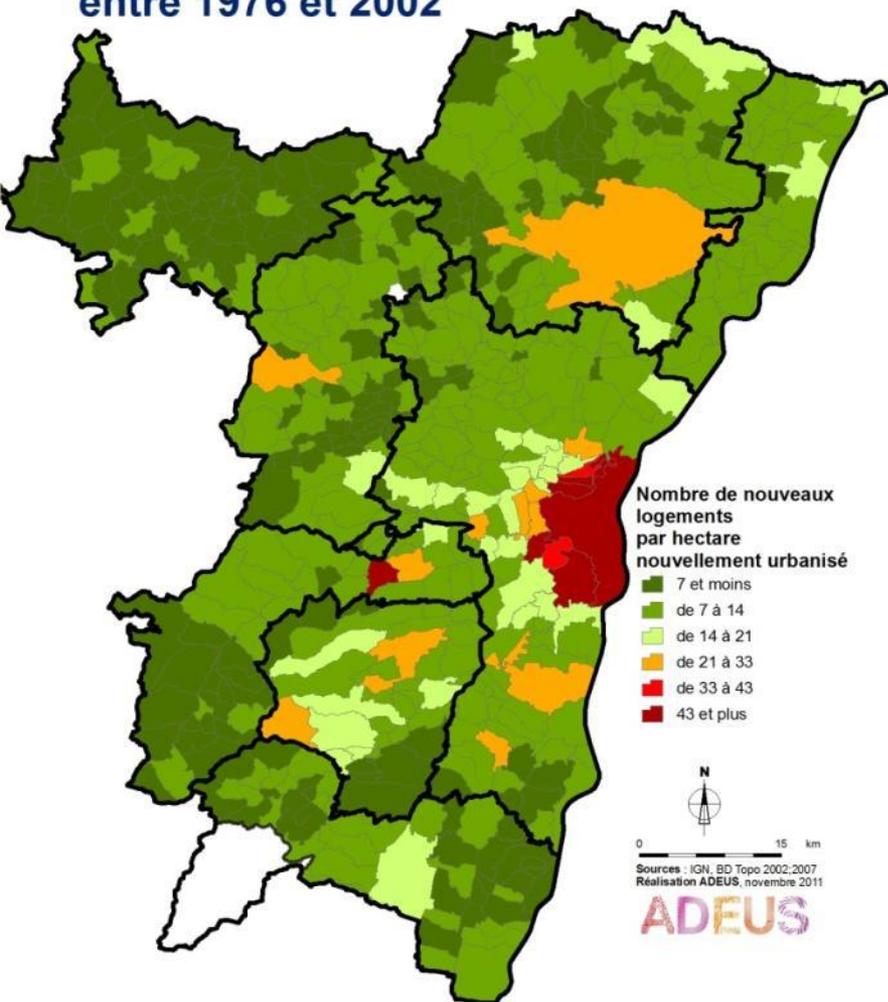
$$\frac{\text{Nb de logements supplémentaires durant la période}}{\text{Surface supplémentaire durant la période}}$$

- La densité marginale des logements progresse quel que soit le secteur.
- Le secteur ouest se distingue par la **densité générée la plus faible** : 20 logements par hectare urbanisé dans le tissu mixte.
- Une plus forte densité marginale le long du tracé du futur TSP0.

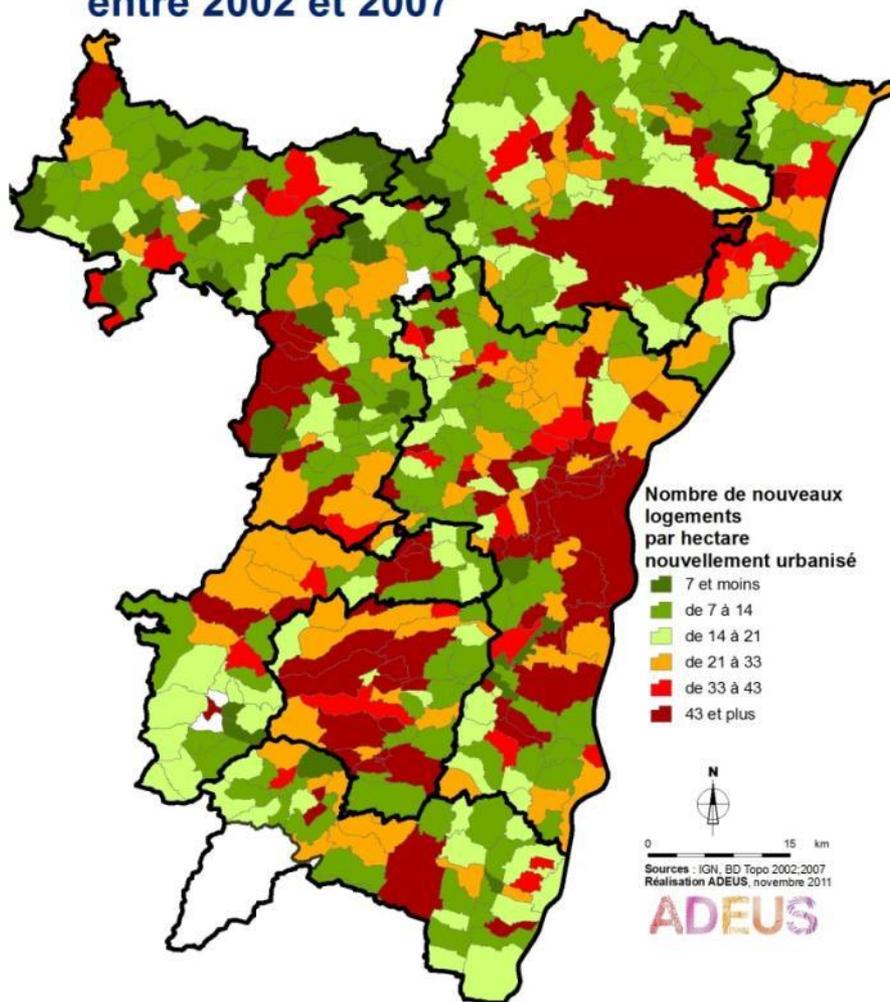


# Densité marginale de logements

## 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 bourgs centres.
- \* Un moindre recours aux extensions.

## 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



**Interface d'identification**

*Non autorisé*

Utilisateur :

Mot de passe :

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**  
by/ho/cast/made

## Ajout d'un permis de construire

[Retour au menu](#)

*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 oeuvre 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 :**

- Sélectionner 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

# 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 20 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.





# 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

