

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

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

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG





PLAN D'INTERVENTION

1°) Rappel de la 1^{ère} 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

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG





RAPPEL DE LA 1^{ÈRE} 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

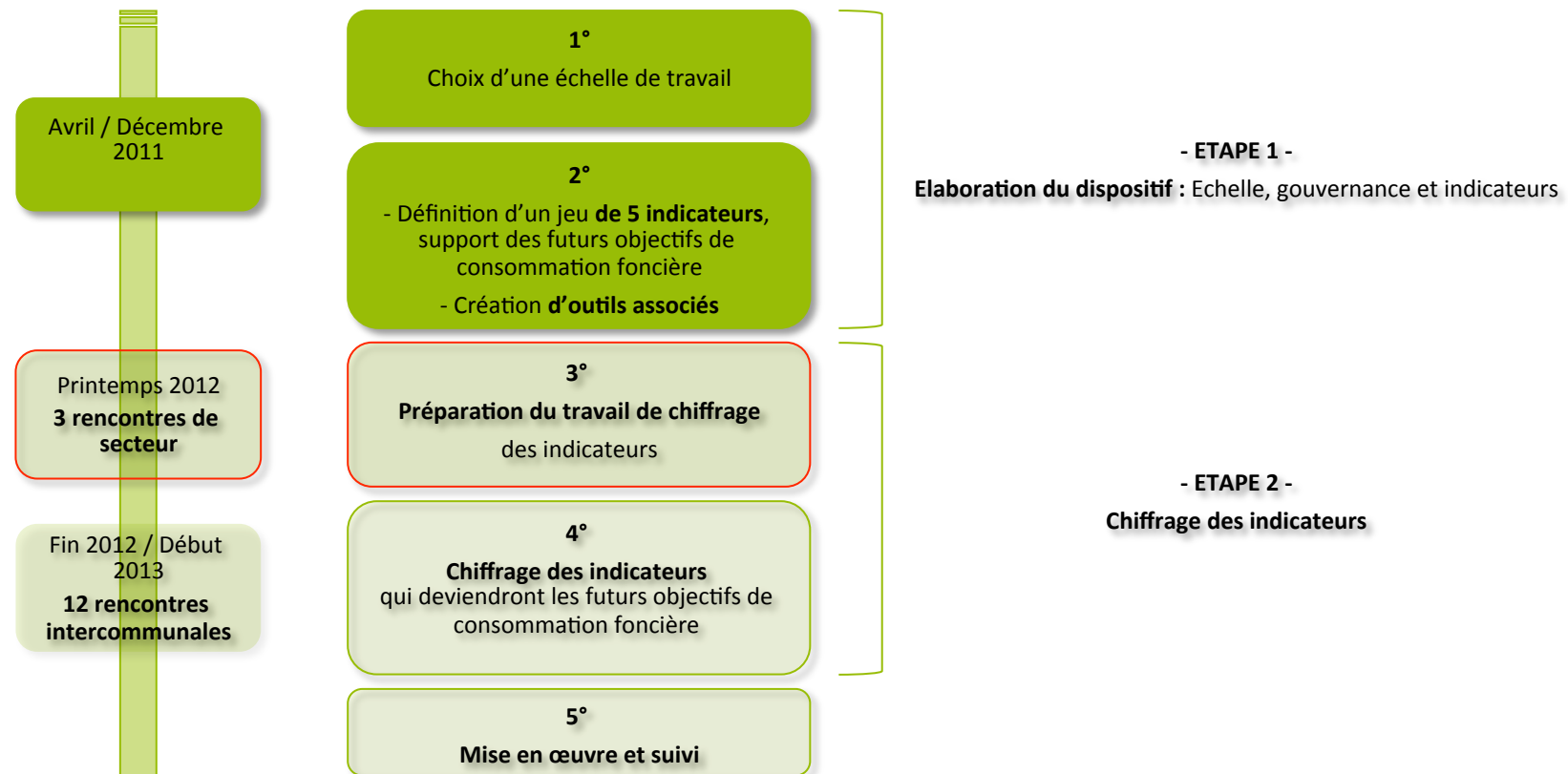
> Aboutir à une décision politique, qui s'imposera ensuite comme cadre légal

DEUX CHAMPS DE TRAVAIL DISTINCTS = 2 TEMPS DE REFLEXION

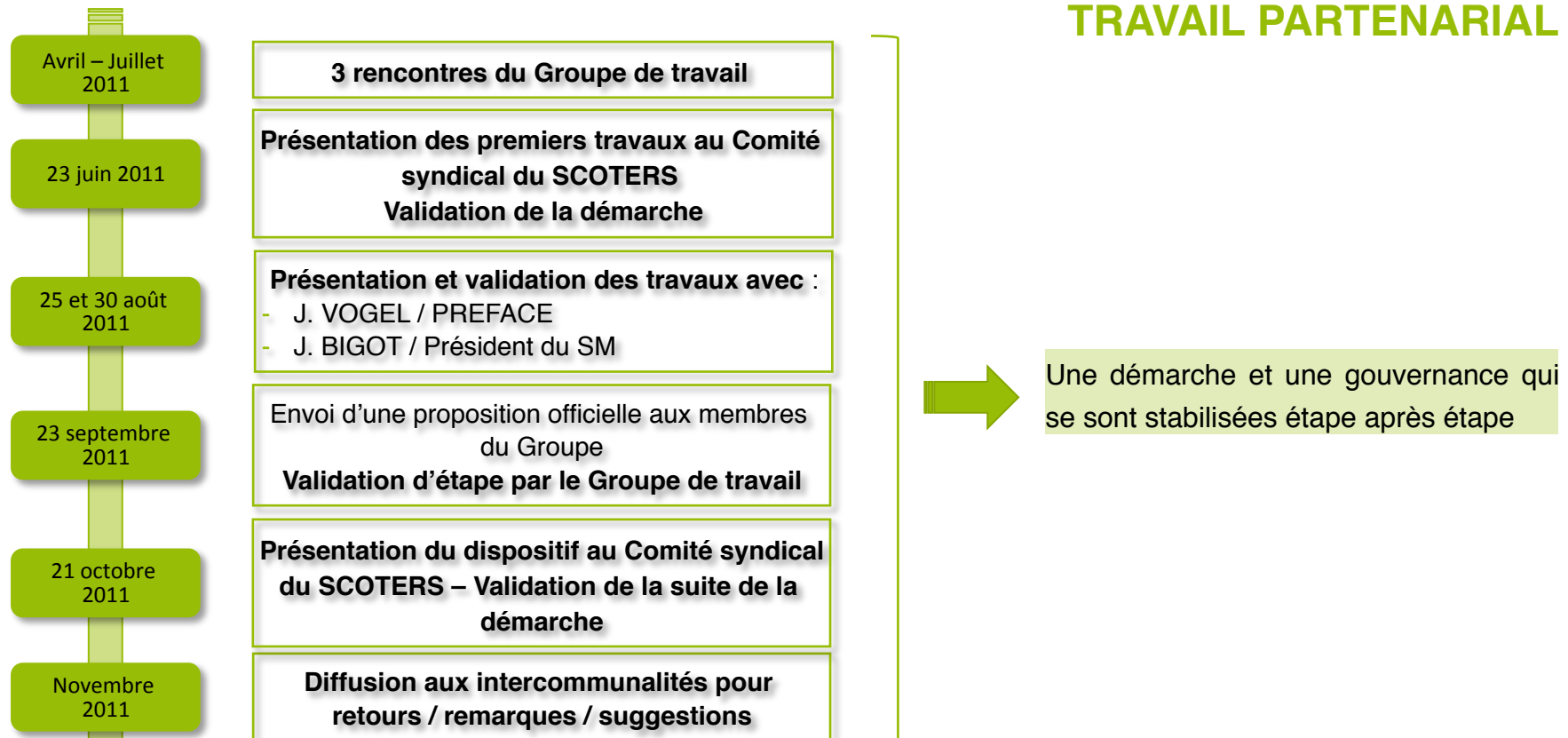
Le logement : en cours de discussion

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 ?

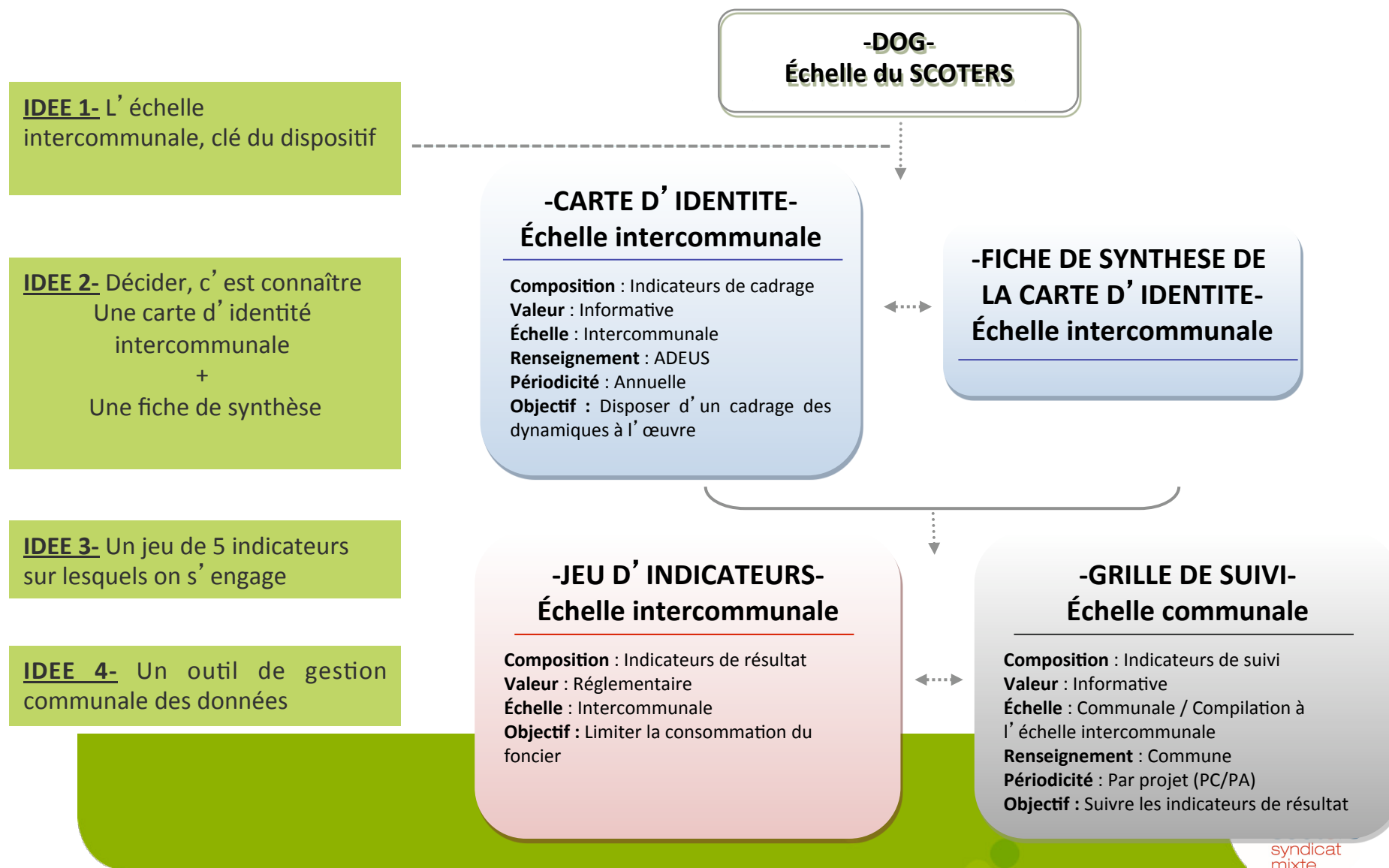
OBJECTIF : Construire une gouvernance entre le SCOTERS et les territoires

- 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

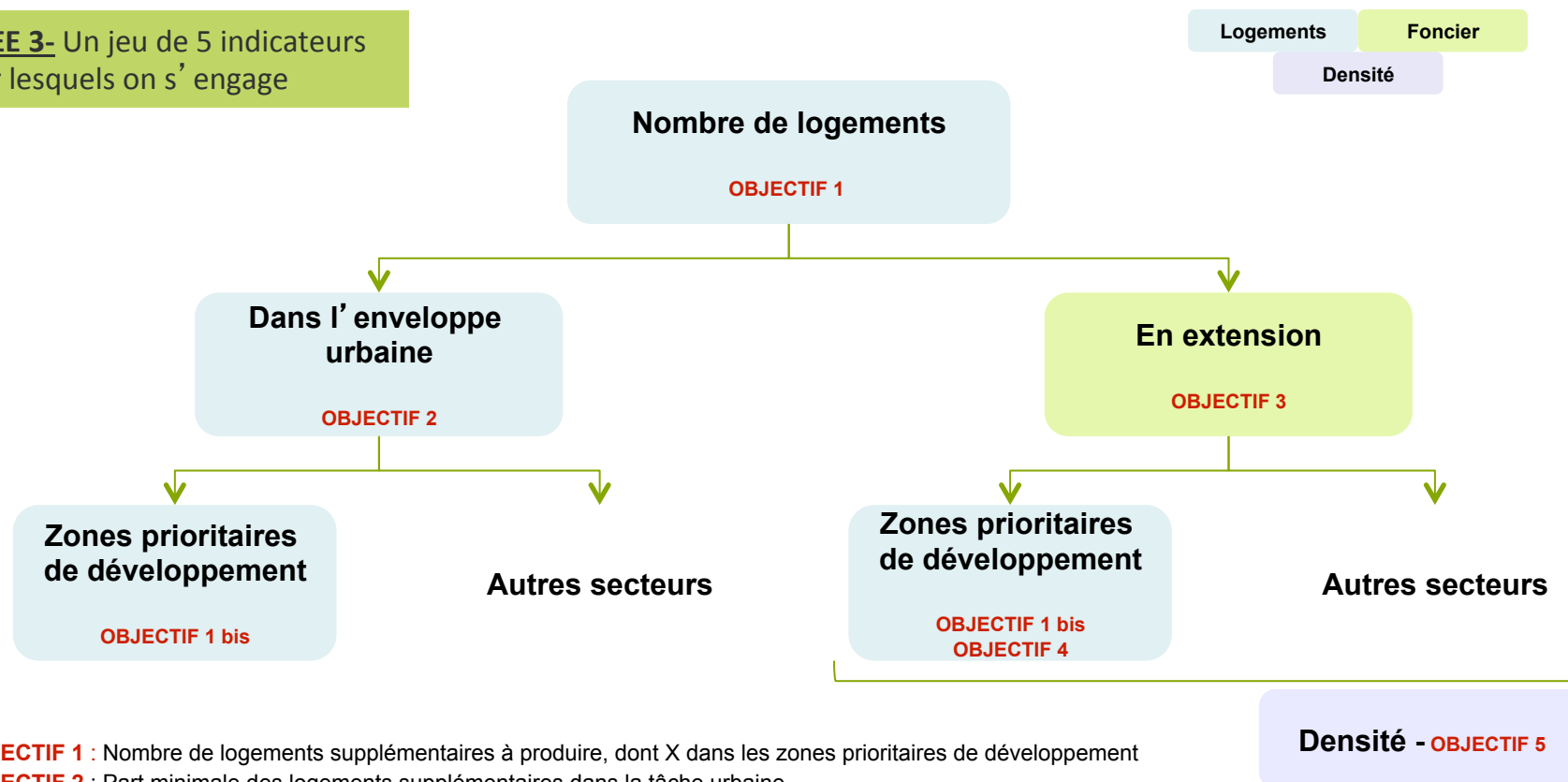
I Rappel de la 1^{ère} étape : le dispositif



4 IDEES POUR RESUMER LE DISPOSITIF

I Rappel de la 1^{ère} 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

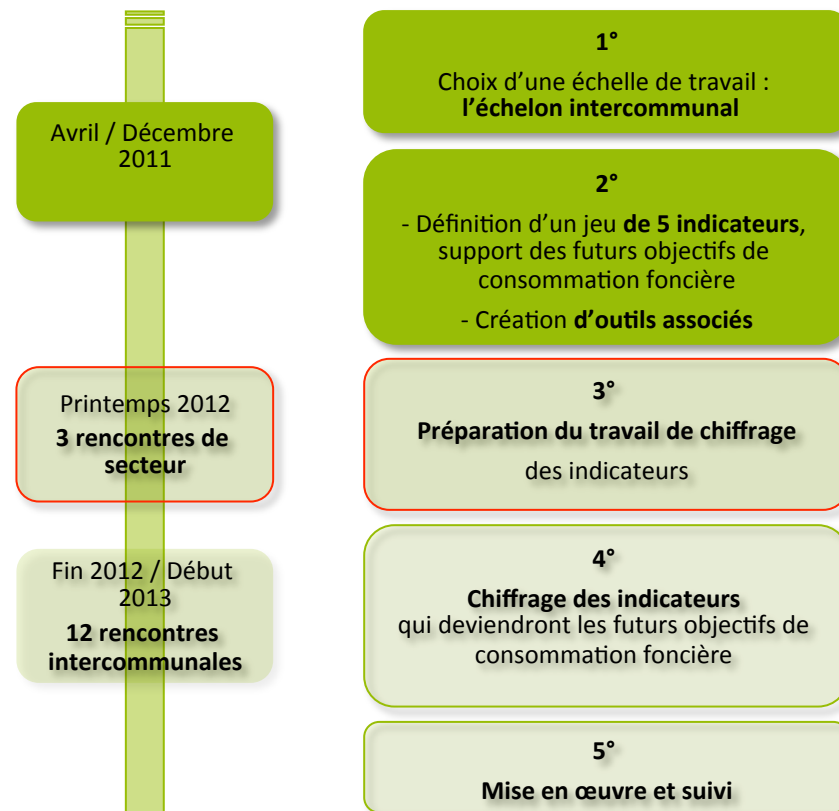
- Accueillir un débat annuel sur le suivi des objectifs (mise à jour annuelle de la carte d'identité)
- Offrir un cadre de négociation pour fixer les objectifs
- S'engager avec le SCOTERS sur un niveau d'objectif et son suivi

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

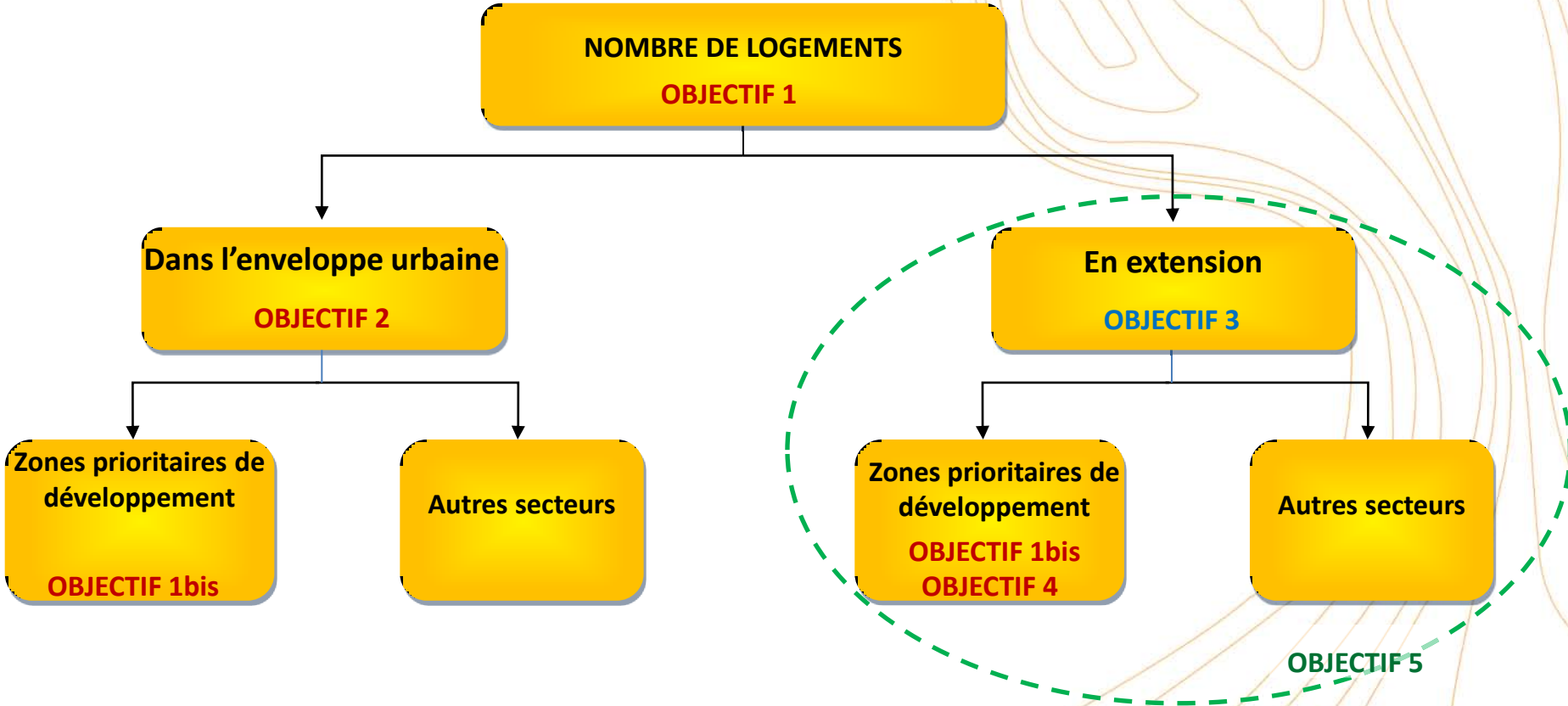
-JEU D' INDICATEURS- Échelle intercommunale

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

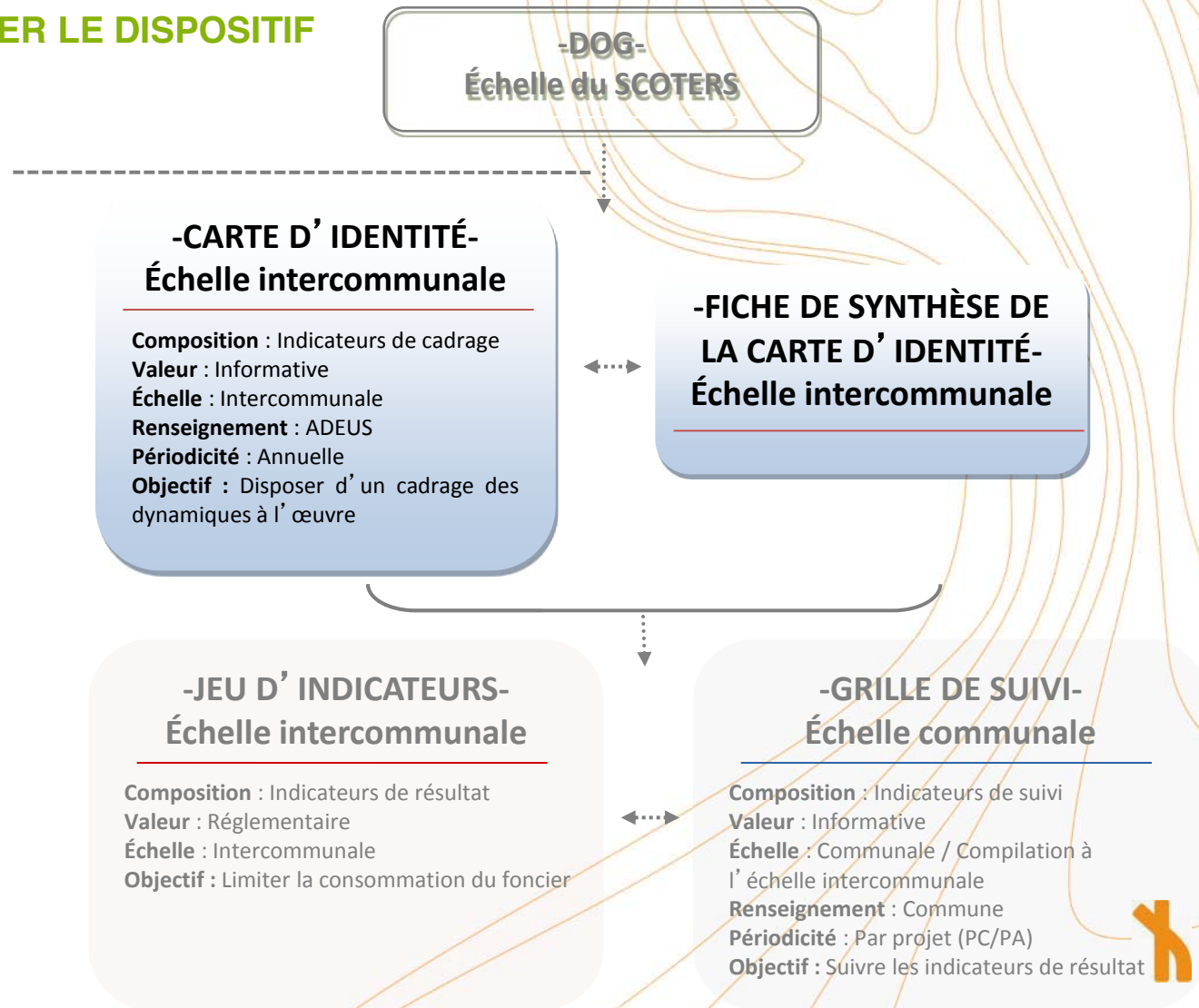
4 IDÉES POUR RÉSUMER LE DISPOSITIF

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



- 📍 **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



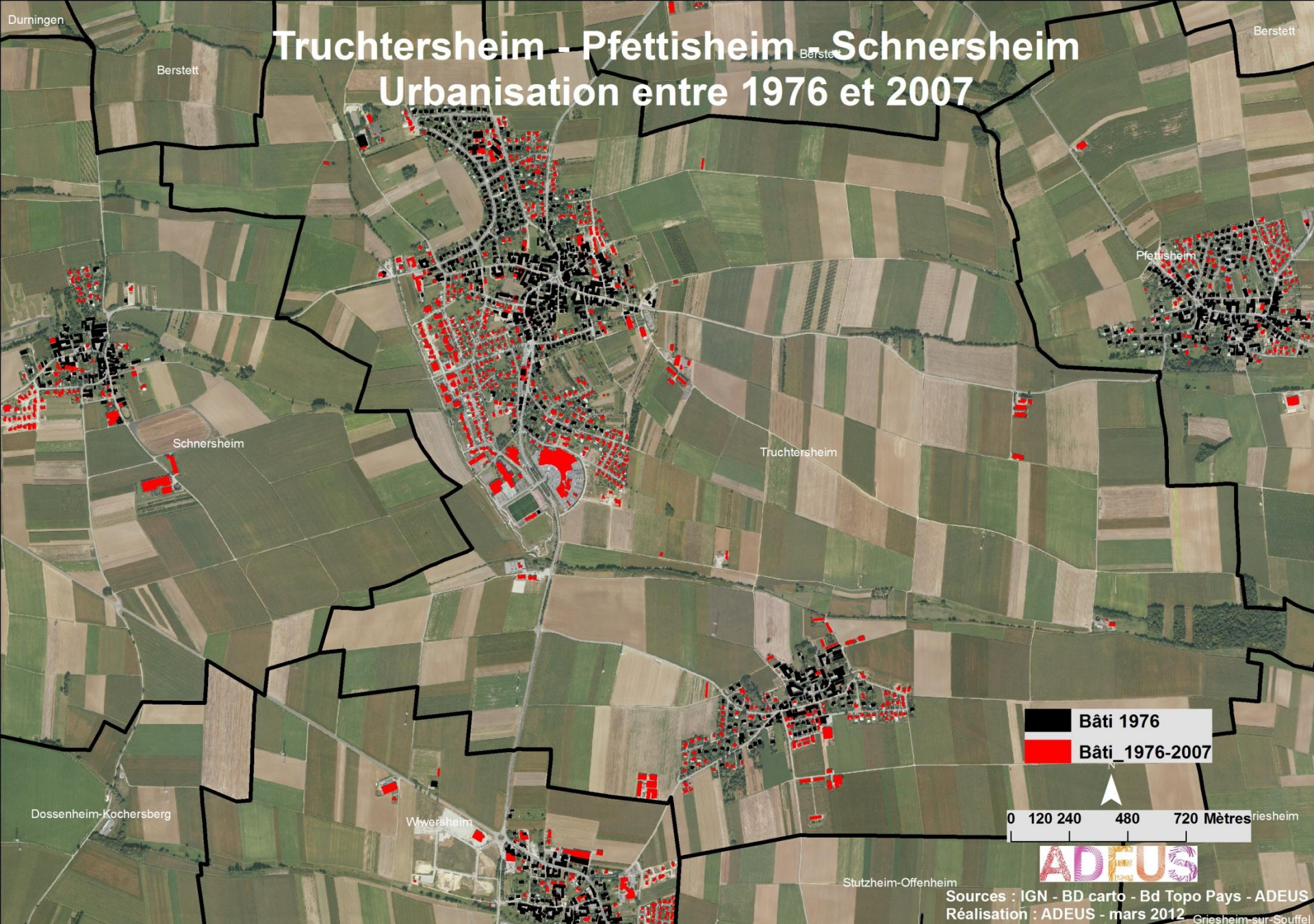
Extensions urbaines significatives



Remplissage interstitiel

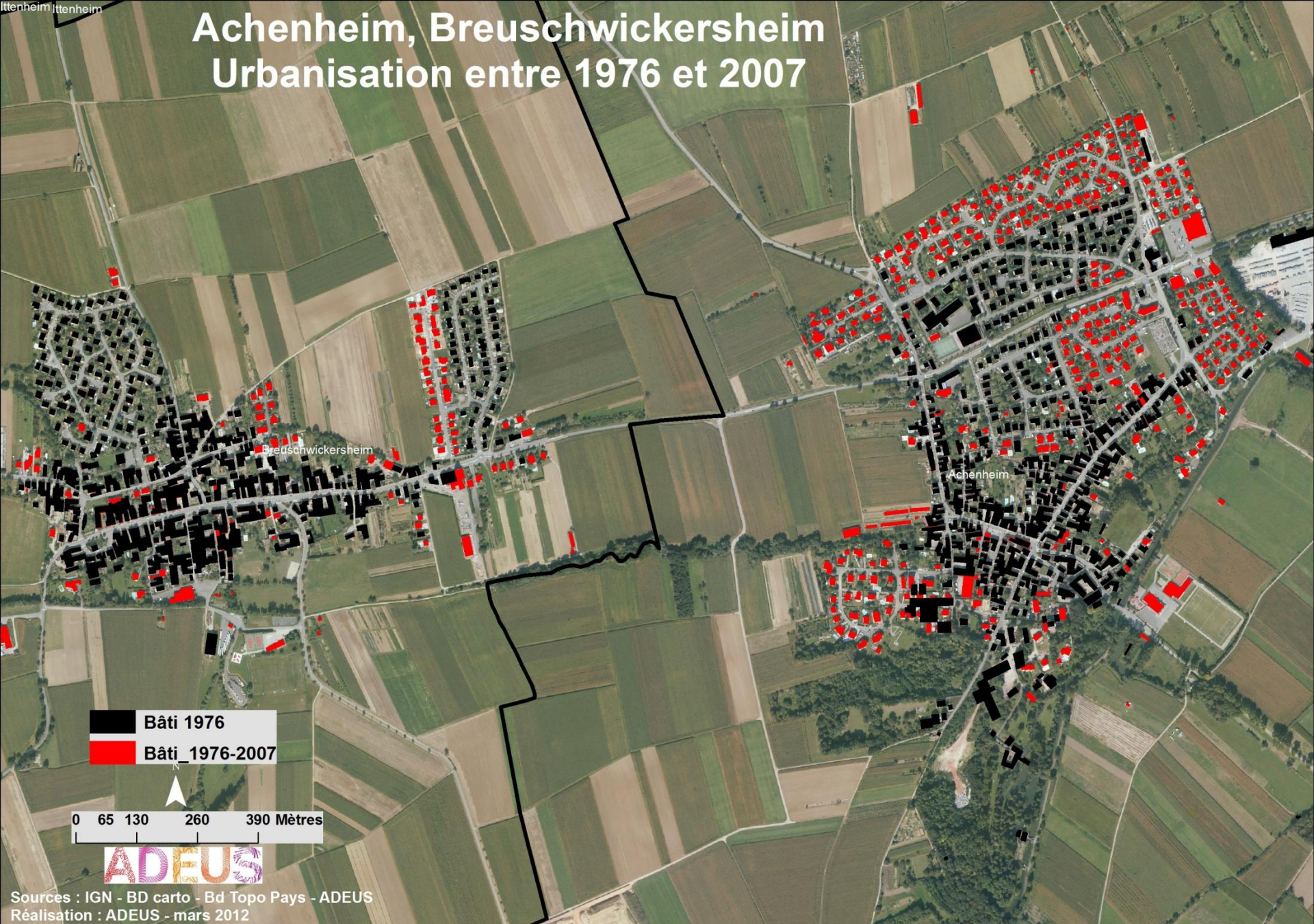


Autres extensions



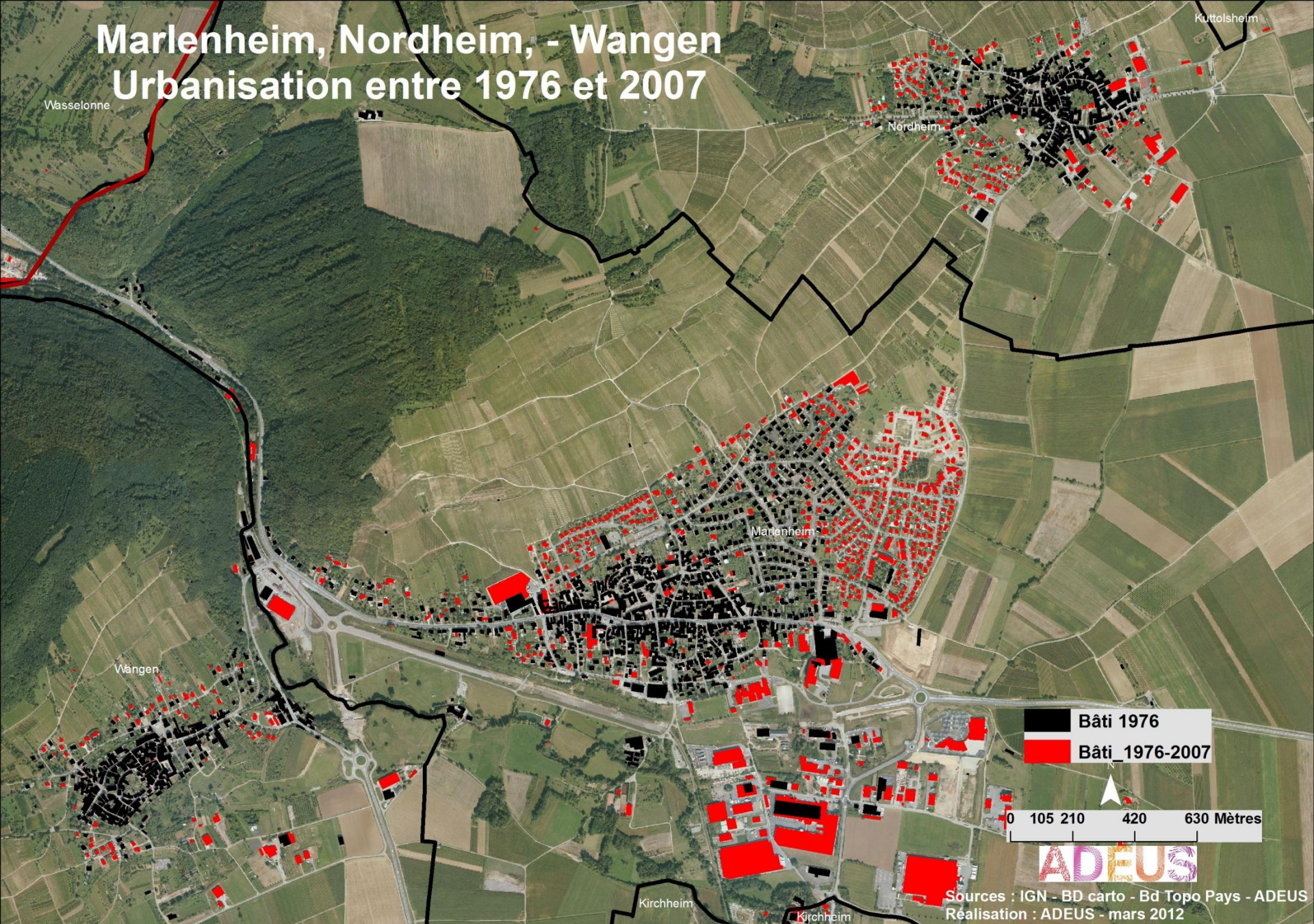
Achenheim, Breuschwickersheim

Urbanisation entre 1976 et 2007



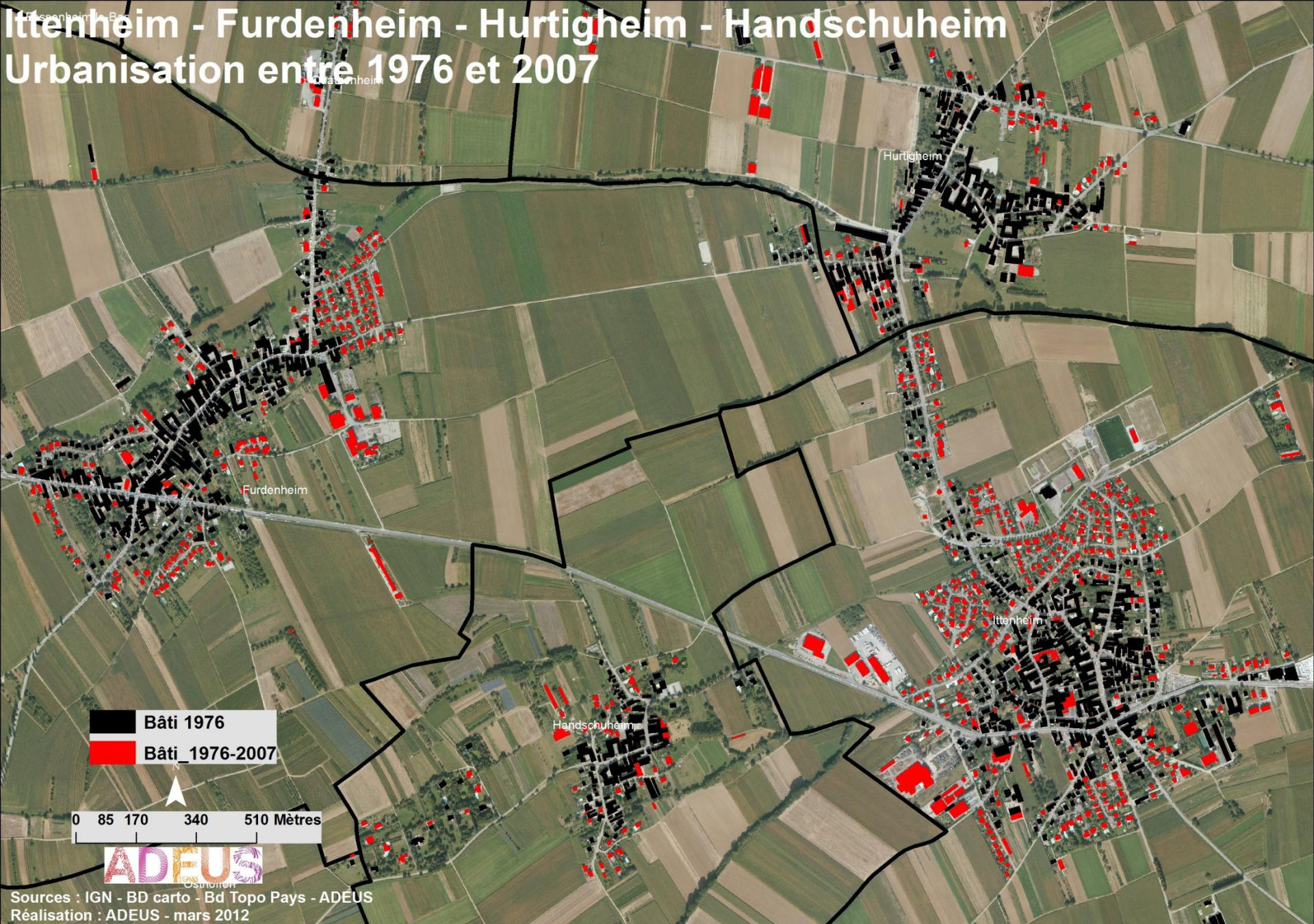
Marlenheim, Nordheim, - Wangen

Urbanisation entre 1976 et 2007



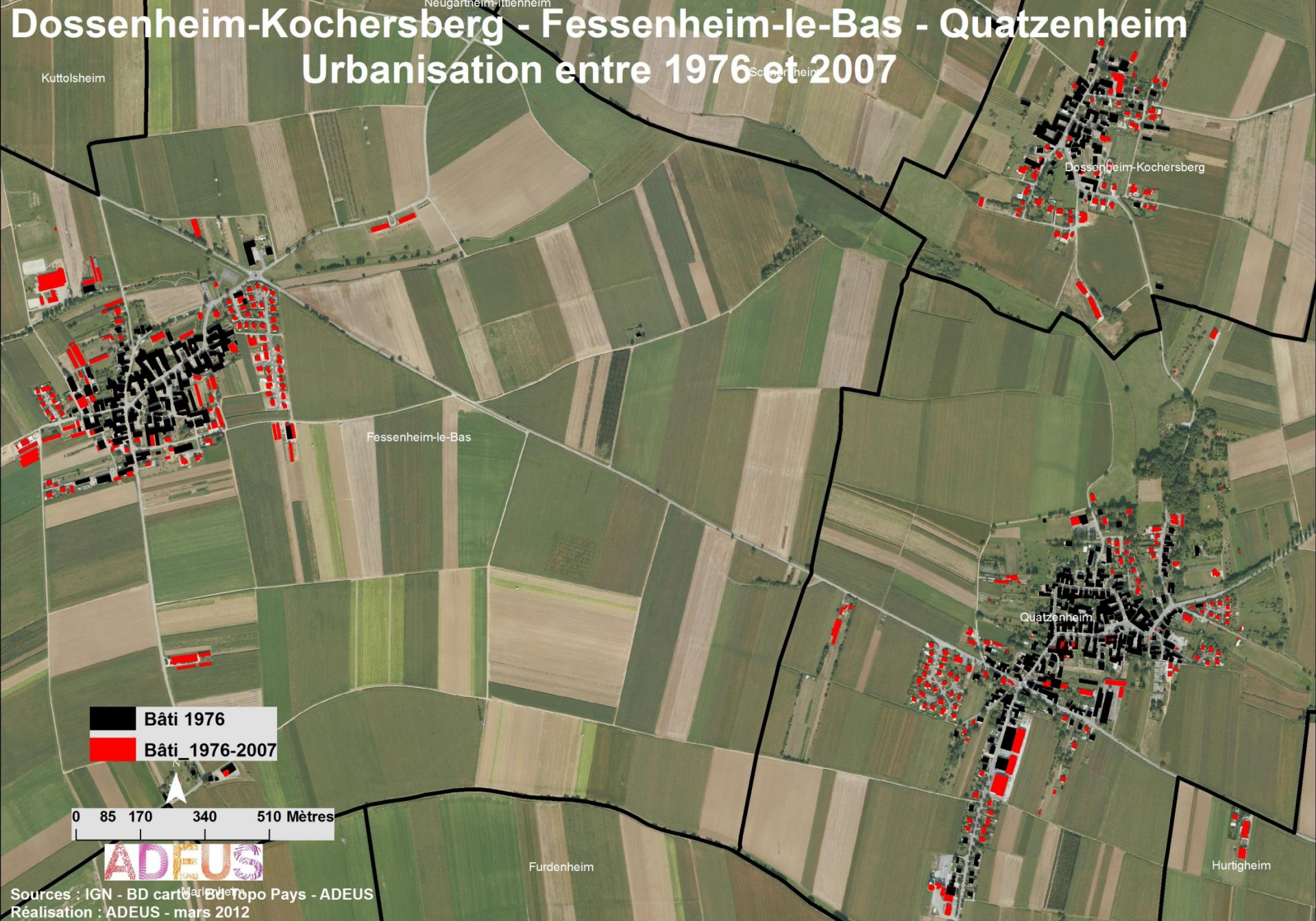
Ittenheim - Furdenheim - Hurtigheim - Handschuheim

Urbanisation entre 1976 et 2007



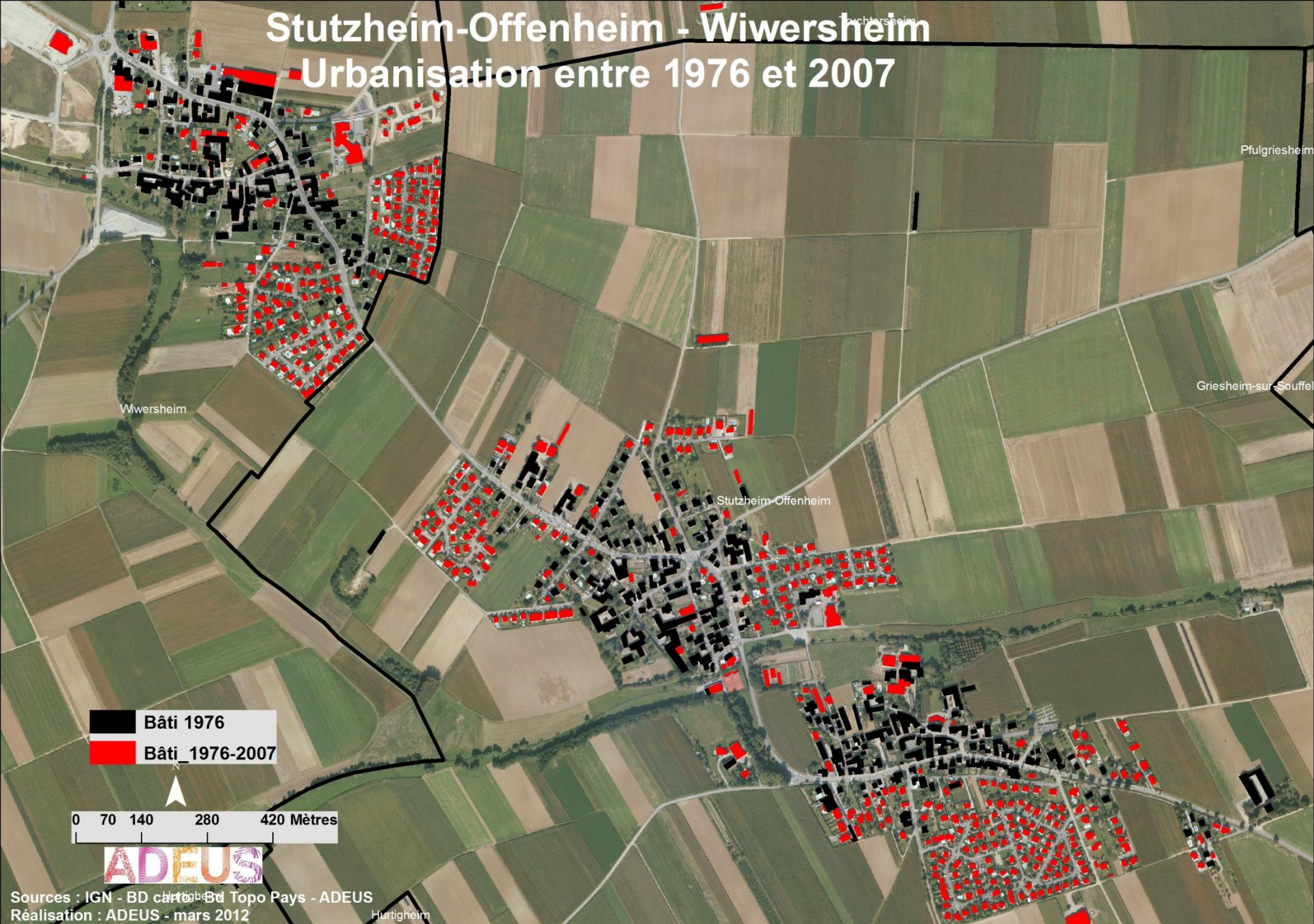
Dossenheim-Kochersberg - Fessenheim-le-Bas - Quatzenheim

Urbanisation entre 1976 et 2007



Stutzheim-Offenheim - Wiwersheim

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%**.

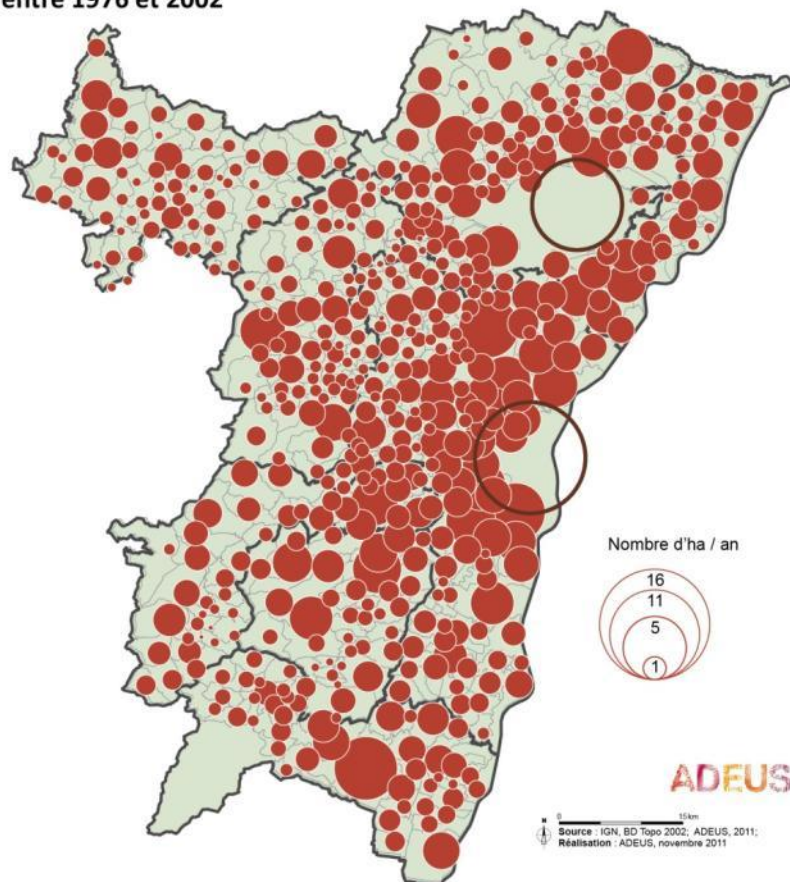
🕒 La part de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante a augmenté.

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

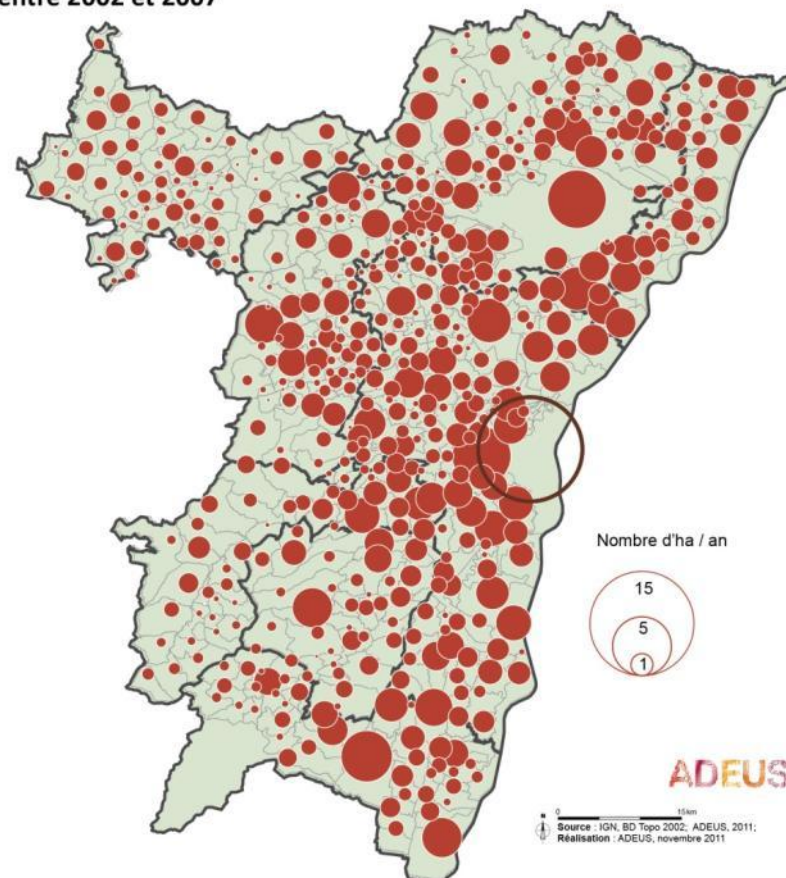
🕒 La densité marginale a augmenté.

- * 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



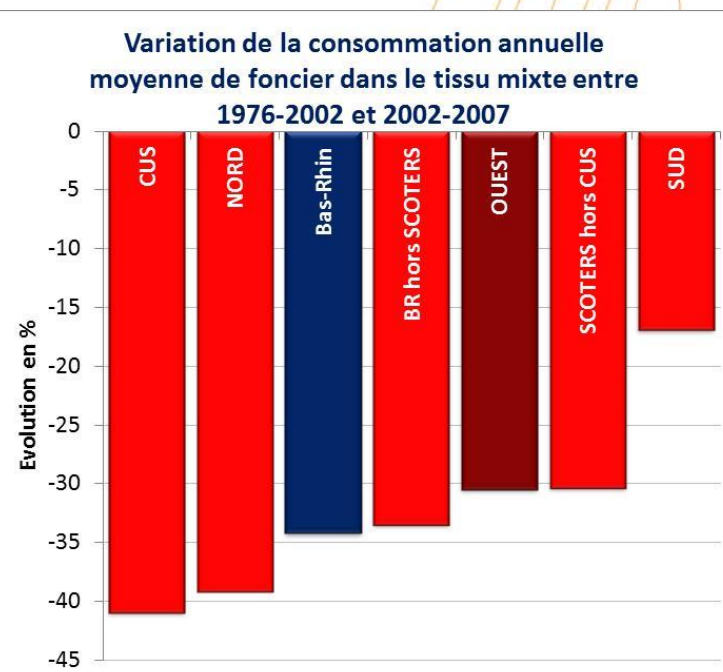
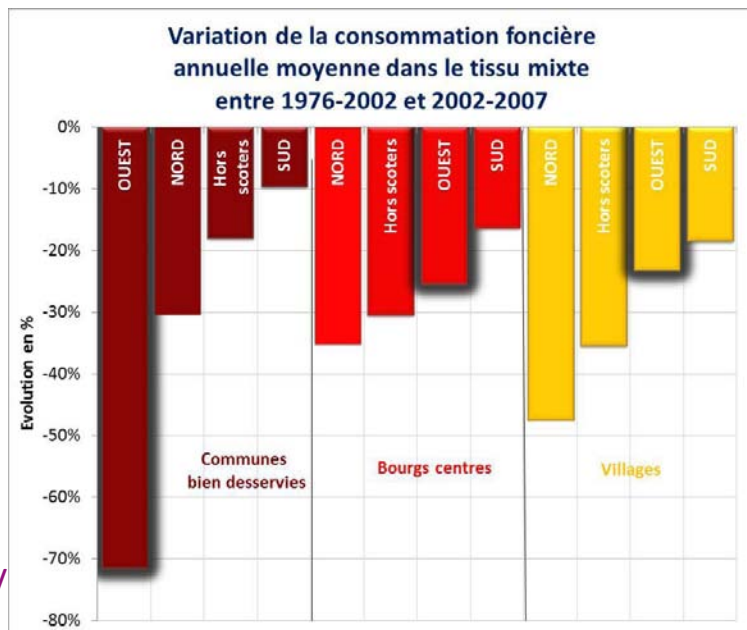
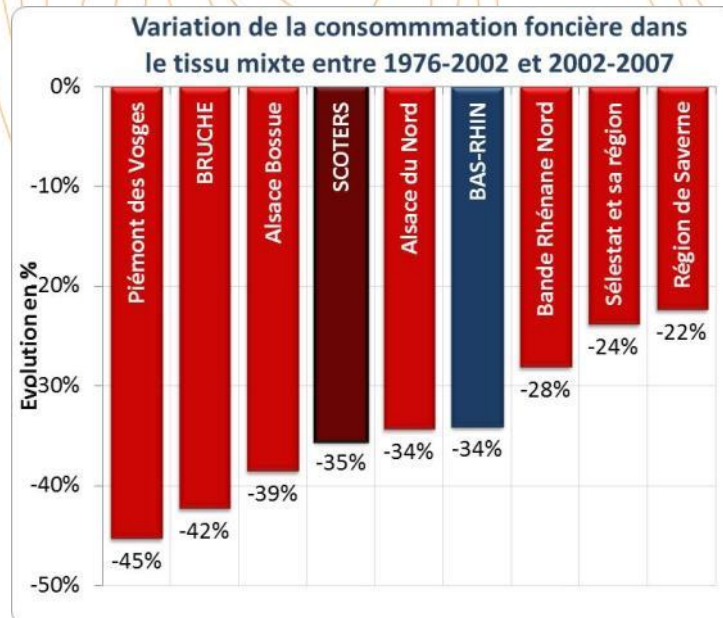
La consommation foncière annuelle dans le tissu mixte
entre 2002 et 2007



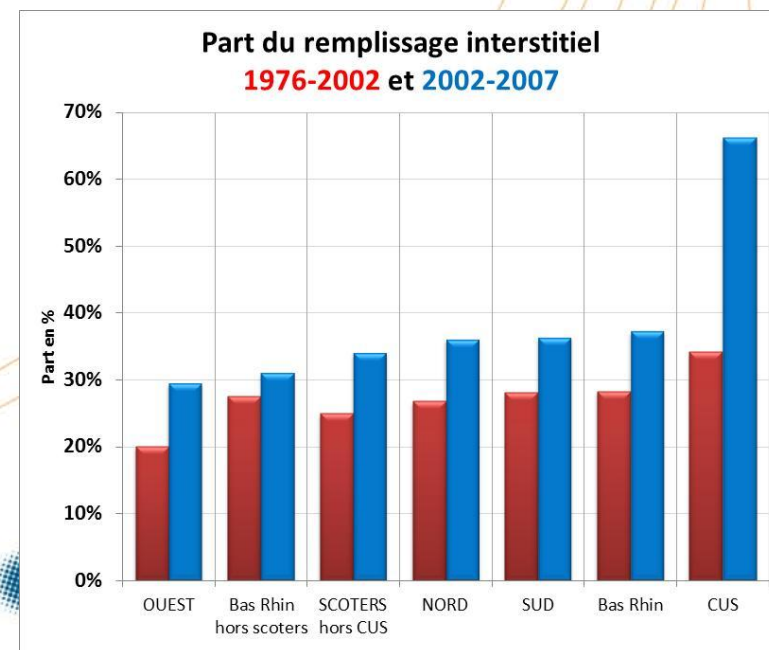
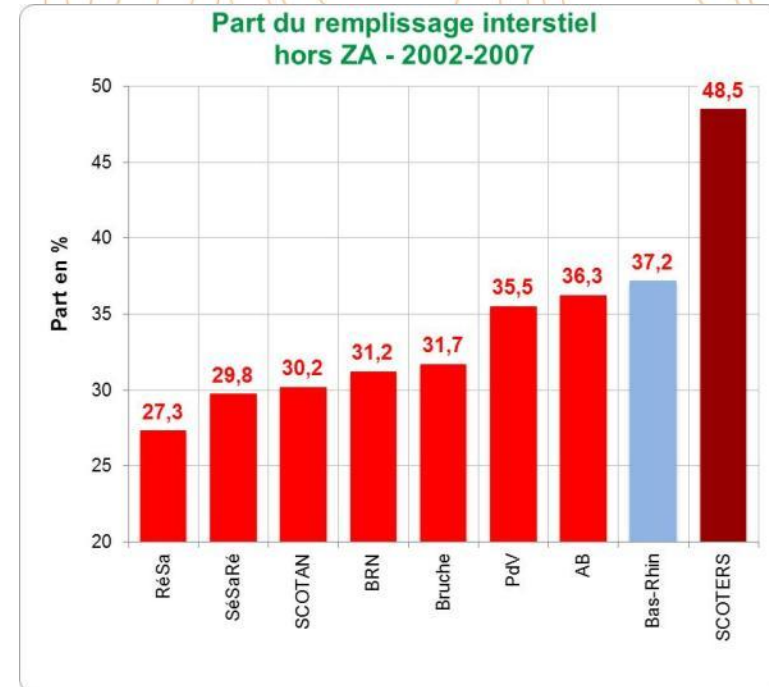
ET POUR le SCOTERS ? COMBIEN ?

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%**.
- 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

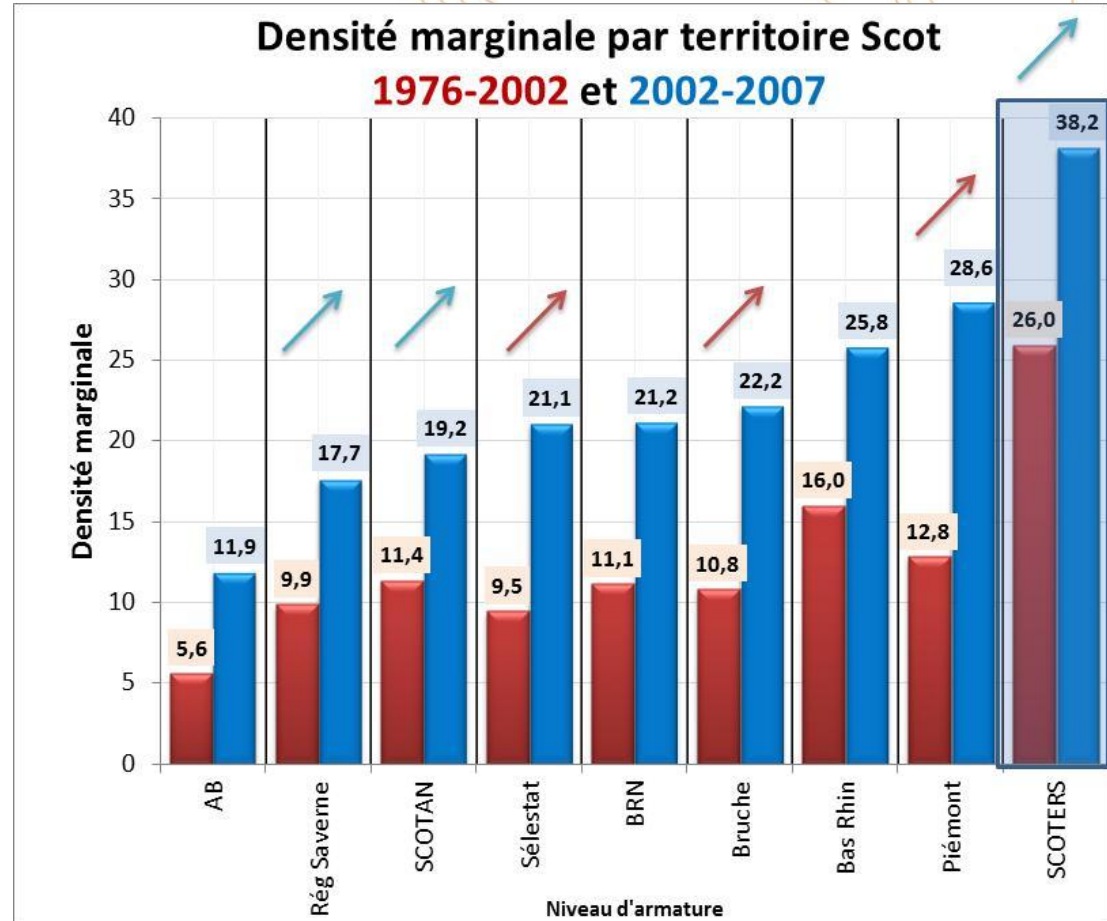


Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

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**.

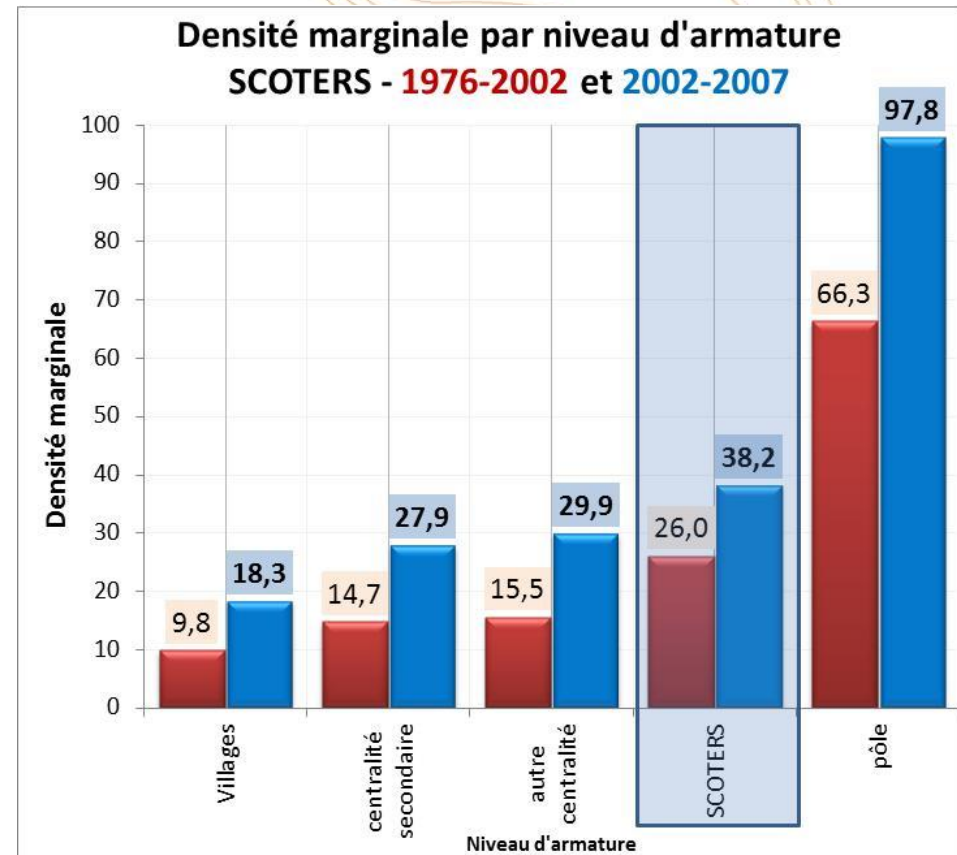


Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

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**.

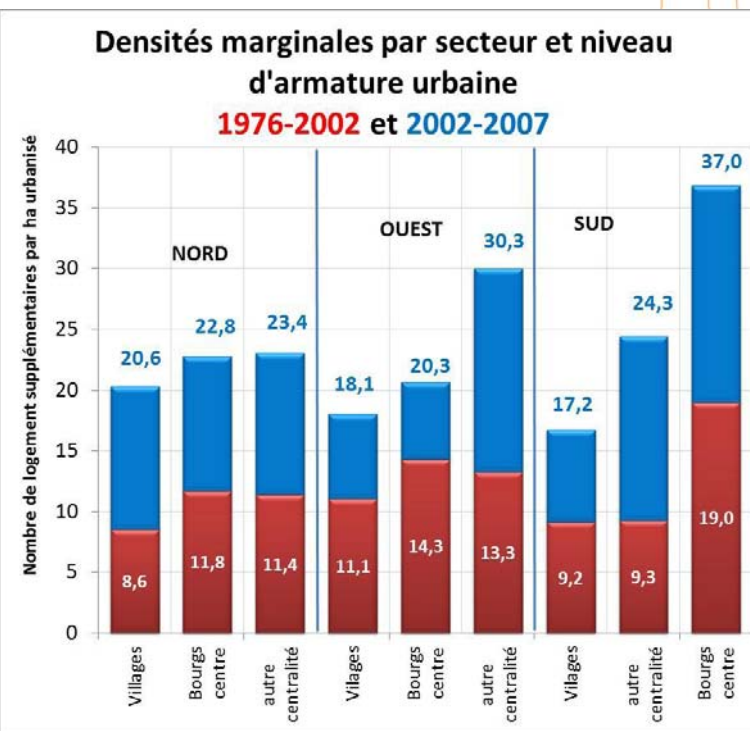
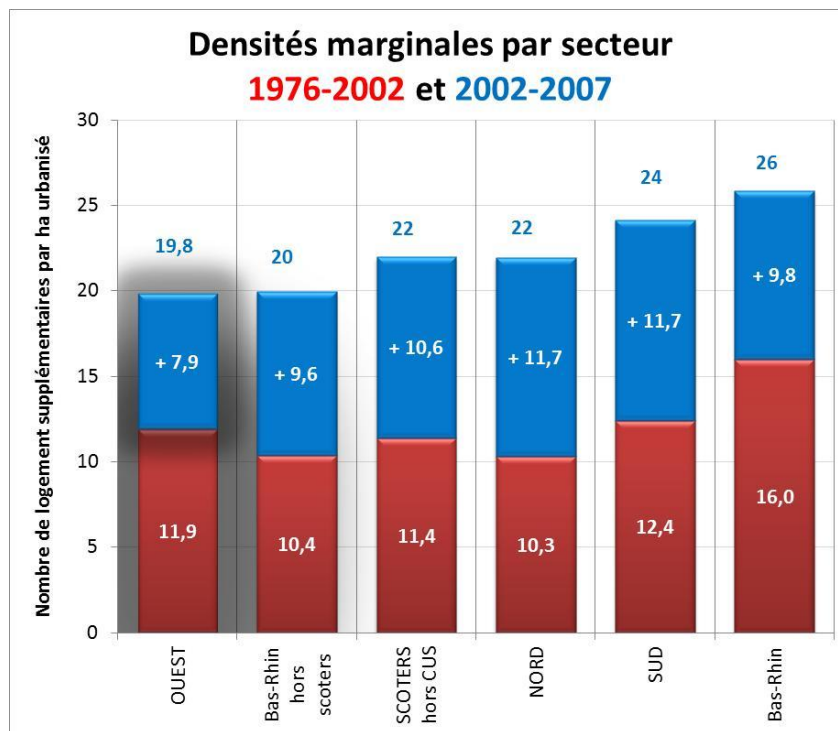


Densité marginale des logements Déclinaison par territoire de Scot

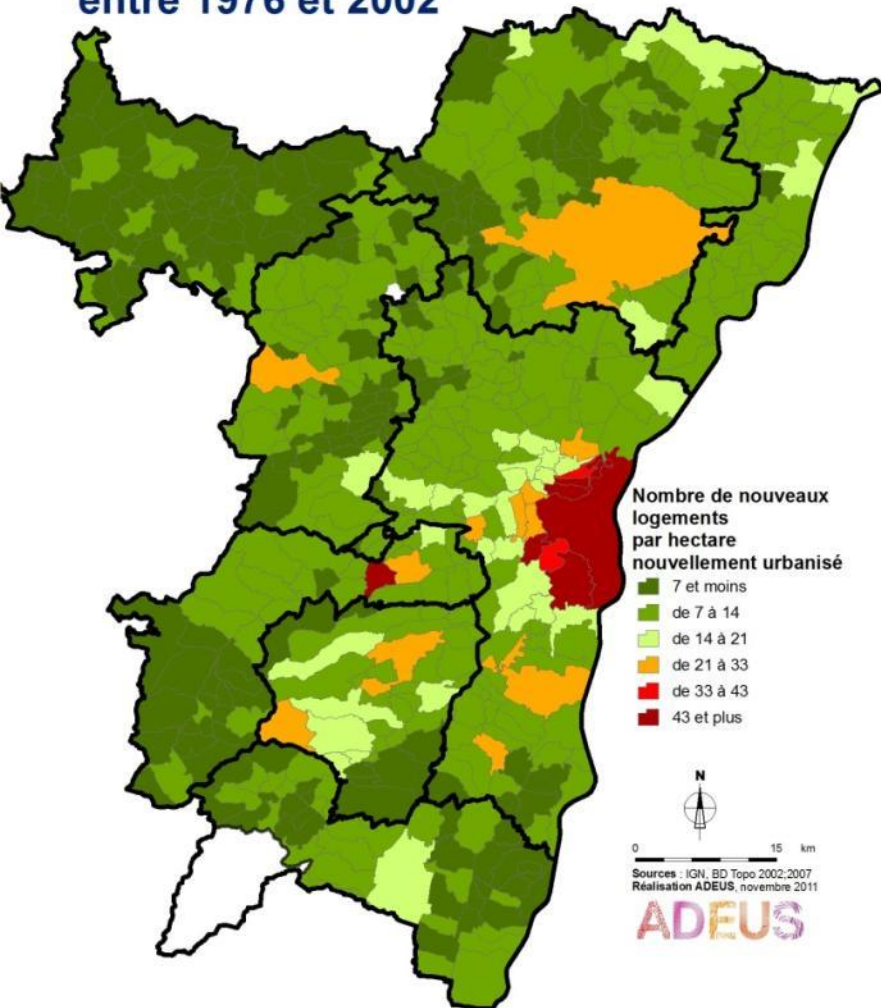
La densité marginale des logements =

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

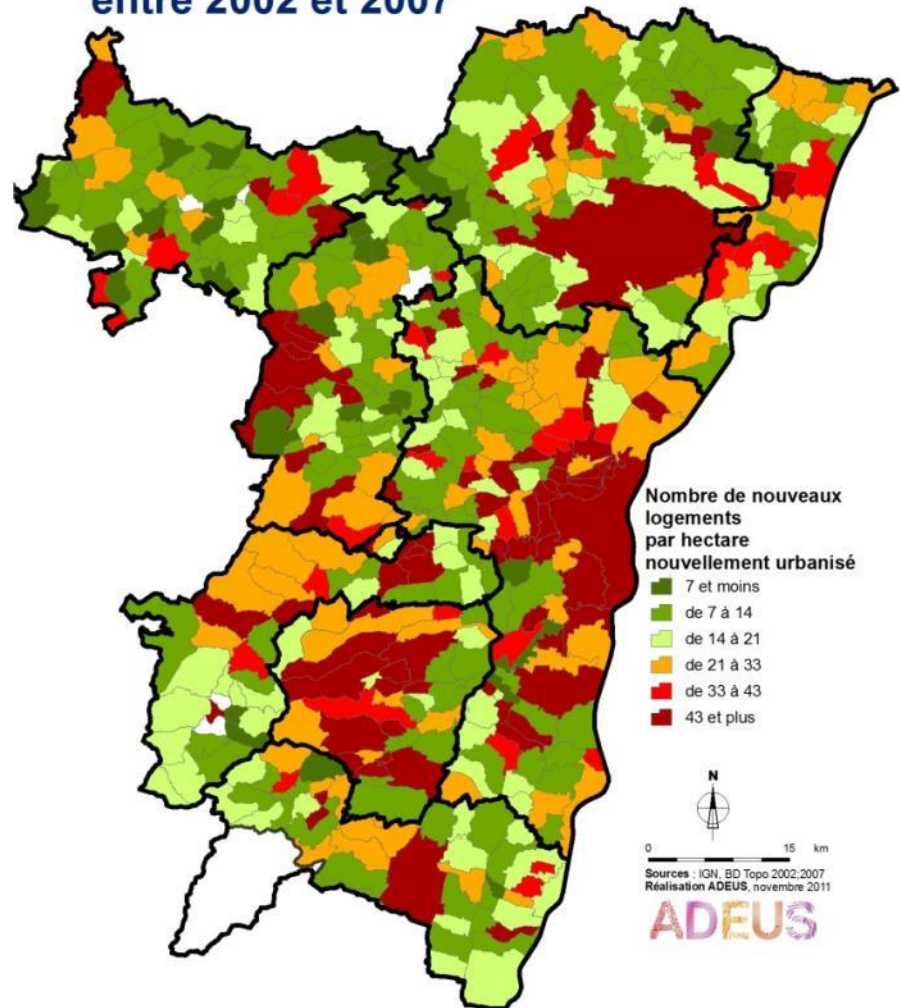
- La densité marginale des logements progresse quel que soit le secteur.
- Le secteur ouest se distingue par la **densité générée la plus faible** : 20 logements par hectare urbanisé dans le tissu mixte.
- Une plus forte densité marginale le long du tracé du futur TSPO.



Densité marginale des logements entre 1976 et 2002



Densité marginale des logements entre 2002 et 2007



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

- ① Un accès réservé par commune...

*Contactez Youssef KATIRI
(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.

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 -

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.

[Ajouter](#)

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

