

Commission thématique habitat / consommation foncière

Document d'Orientation et d'Objectifs *9 février 2015*



Sommaire

1 - Le SCoT et le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)

2 - Rappels sur le P.A.D.D.

3 - La traduction des objectifs du P.A.D.D dans le D.O.O.

4 - Les prochaines étapes de la procédure

Le SCoT et le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)

1



Photographie Olivier Heimburger
Octobre 2010

Le SCoT est constitué de 3 documents

Non opposable

Un rapport de présentation
(diagnostic stratégique
+ Etat Initial de l'Environnement
+ évaluation environnementale)

Etat des lieux
+ enjeux
+ justification du projet

Non opposable

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Le projet politique à
l'horizon 2025 - 2035

Opposable

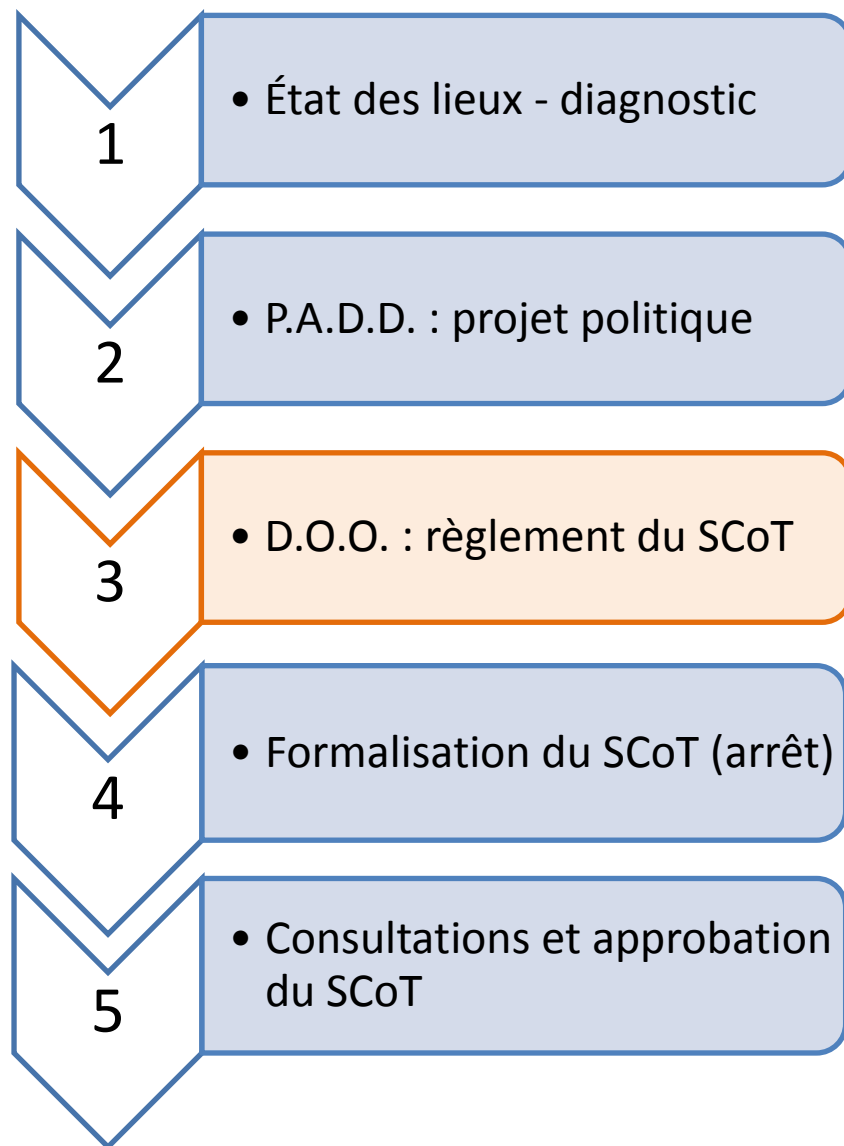
Document d'Orientation et
d'Objectifs

Les règles du SCoT



L'organisation de la mission

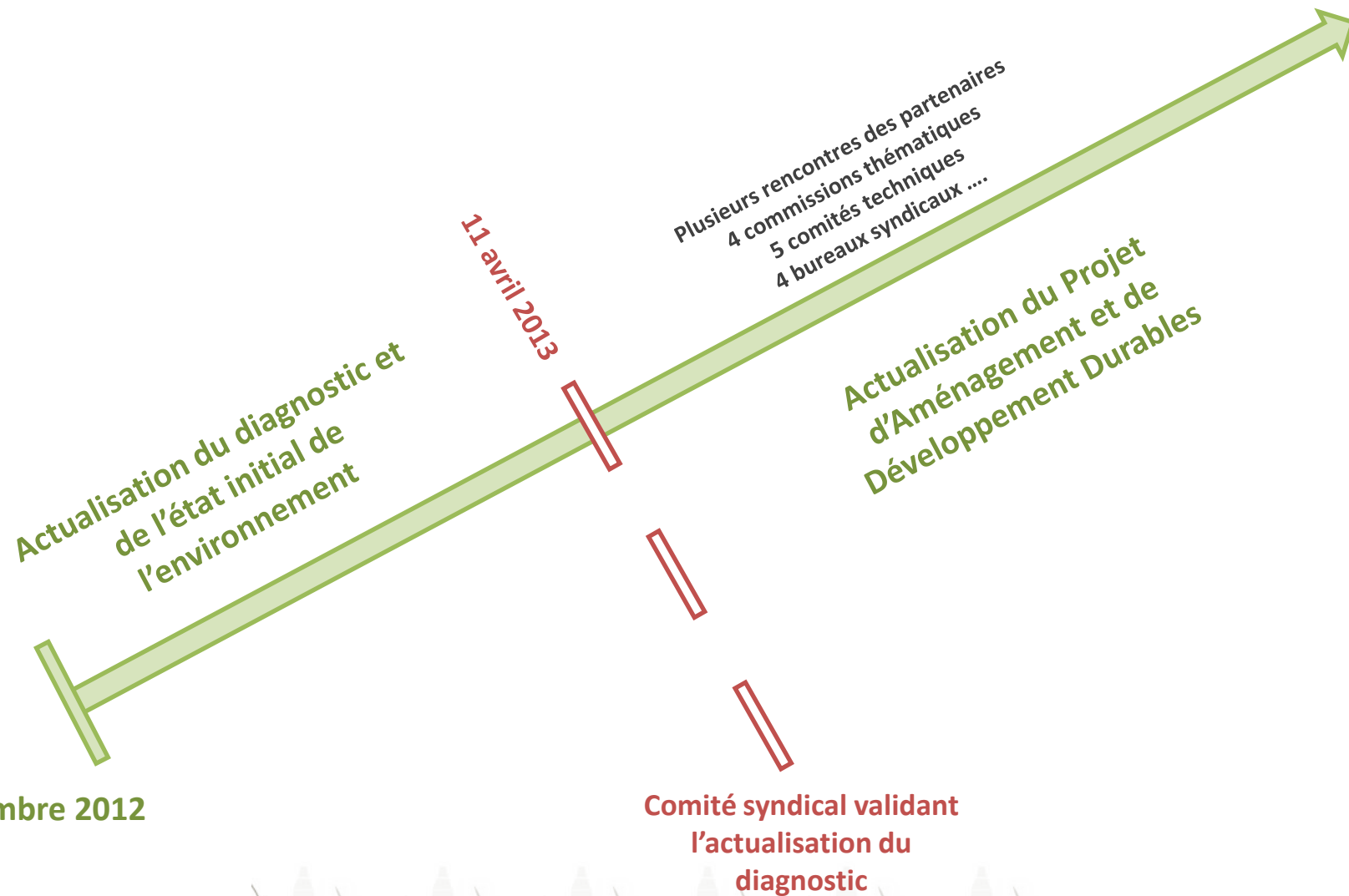
Les grandes étapes de la procédure



Les étapes franchies

10 décembre 2014

Débat sur le PADD en
comité syndical



Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs

Il définit les **grandes orientations d'aménagement** pour le territoire...

→ et doit laisser une **souplesse** aux Communes dans la déclinaison locale de ces orientations.

La manière dont ces orientations seront traduites précisément au niveau local sera du ressort du PLU ou de la Carte Communale de chaque commune dans une **notion de compatibilité** (*pas de conformité comme pour un permis construire vis-à-vis d'un PLU*).

Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs

Tel que défini dans l'article **R.122-3 du Code de l'Urbanisme**, le DOO doit traiter des points suivants :

« Les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés...

Les objectifs relatifs notamment :

- à la **réduction de la consommation foncière**,
- à l'**équilibre social de l'habitat** et à la construction de logements aidés,
- aux **localisations préférentielles des commerces et des activités économiques**,
- à la **protection des paysages et à la prévention des risques.** »

Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs

Deux types de proposition de nature fondamentalement différentes sont inscrites dans le D.O.O. :

- Des **orientations prescriptives** des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme des communes.

- Des **recommandations** complètent les orientations prescriptives par des éléments de conseil qui **n'ont pas de portée juridique** dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné.

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).

Rappels sur le PADD



2



4 axes de développement pour le territoire inscrit dans le PADD

Axe 1 - Répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain

Axe 2 - Trouver un équilibre entre les choix de développement et le fonctionnement écologique du territoire

Axe 3 - Structurer le développement économique

Axe 4 - Concilier choix de développement avec l'offre en déplacements

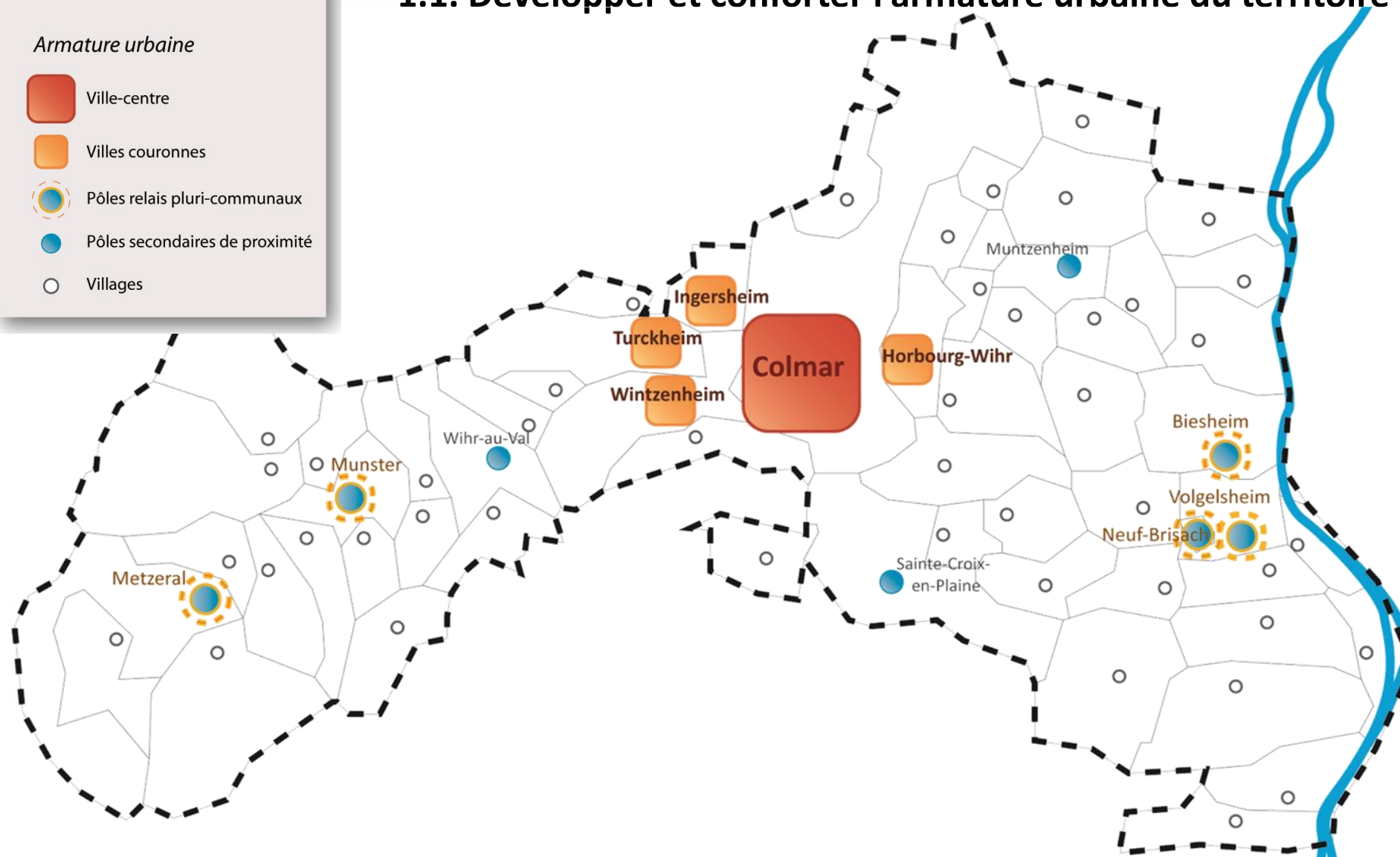
Axe 1 - Répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain

LEGENDE

Armature urbaine

- Ville-centre
- Villes couronnes
- Pôles relais pluri-communaux
- Pôles secondaires de proximité
- Villages

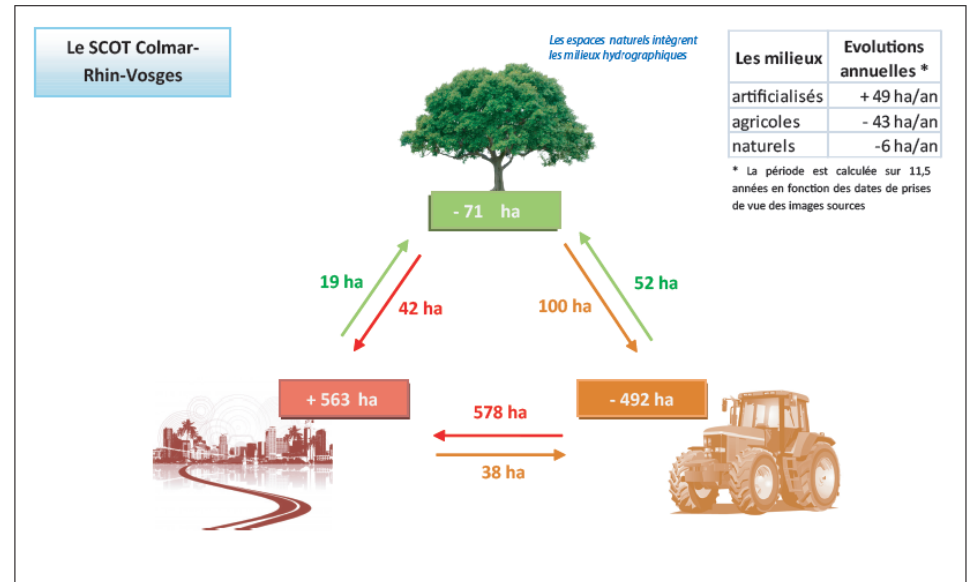
1.1. Développer et conforter l'armature urbaine du territoire



Axe 1 - Répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain

1.2. Gérer le sol de façon économe

Dont 26,2 ha/an pour les extensions à vocation habitat



- **Augmenter la densité urbaine des villes bien desservies par les transports collectifs et des pôles de l'armature urbaine et favoriser et organiser la densité urbaine des quartiers desservis par les transports en commun :**
- Limiter la consommation de sol des secteurs peu ou mal desservis par les transports en commun et proportionner les capacités de développement en fonction de la desserte en transport en commun.
- **Donner la priorité au renouvellement urbain et au réemploi de l'existant à toutes les échelles du territoire : fermes dans les villages, renouvellement des faubourgs et des quartiers peu denses des villes, récupération et reconversion des friches... :**
 - Développer et densifier les pôles identifiés du territoire et notamment la première couronne colmarienne.
 - Limiter le développement spatial des villages à ce qui est nécessaire à la satisfaction de leurs besoins en logements, la priorité étant donnée à la reconversion du bâti existant et au remplissage des vides dans les enveloppes urbaines existantes.
 - Encourager le réemploi des friches existantes de toute nature.

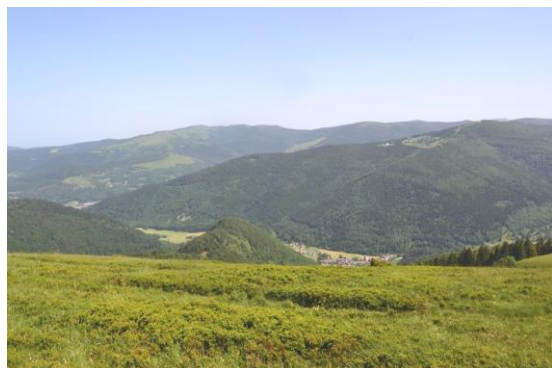
La traduction des objectifs du P.A.D.D dans le D.O.O.

3





Rappels sur les éléments contenus dans le D.O.G. de 2011



Rappels de l'ancien règlement du SCoT

3. LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET À URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.1. Economiser l'espace

Pour limiter la consommation d'espace, les documents locaux d'urbanisme s'inscrivent dans le respect d'une densité minimale moyenne de logements à l'hectare. Celle-ci s'applique à l'échelle des secteurs d'extension, à l'exclusion des très petits secteurs destinés à achever l'urbanisation d'îlots.

La capacité d'accueil globale des secteurs d'extension à vocation résidentielle résultant des prescriptions d'un document local d'urbanisme ne peut être inférieure à l'indicateur de densité moyenne fixée par le SCoT à l'échelle de chaque secteur d'extension ou de renouvellement urbain.

Ces valeurs sont décroissantes à mesure que l'on descend dans l'armature urbaine et se déclinent de la façon suivante :

50 logements/ha pour la ville centre,
40 logements/ha pour les villes couronnes et les pôles pluri communaux,
30 logements/ha dans les pôles secondaires,
20 logements/ha dans les villages.

Rappels de l'ancien règlement du SCoT

3. LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET À URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.2. Favoriser les formes urbaines propices à la densification du tissu urbain existant

Dès lors qu'aucun impératif majeur d'insertion paysagère ou urbaine ne s'y oppose, les documents locaux d'urbanisme facilitent les opérations de restructuration et de réhabilitation du parc de logements, qui sont favorisées par rapport aux extensions urbaines. Dans les pôles identifiés par le SCoT (à l'exclusion des villages) et pour les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement d'un hectare et plus, **la part de l'individuel pur est limitée à :**

**50 % dans les pôles secondaires,
40 % dans les pôles pluri communaux,
30 % dans les villes couronnes et la ville centre.**

Rappels de l'ancien règlement du SCoT

4. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AIDES

4.1. Diversifier l'offre de logements

Le SCoT impose une proportion croissante de **logements aidés** dans les secteurs d'extension et de renouvellement urbain d'au moins un hectare, en fonction du niveau dans l'armature urbaine :

20 % à Colmar et pour les **villes couronnes**,
10 % dans les pôles pluri communaux, à l'exception de Volgelsheim qui dépasse déjà largement les 20 %,
5 % dans les pôles secondaires.

Rappels de l'ancien règlement du SCoT

4. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AIDES

4.2. Répondre aux besoins en logements des populations spécifiques

En articulation avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), **le SCoT et les documents d'urbanisme locaux permettent la réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage, voire d'aires de grand passage, en fonction des besoins recensés.**

Rappels de l'ancien règlement du SCoT

4. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AIDES

4.4. Objectifs de production de logements

L'objectif minimal moyen de production annuelle de logements est fixé à environ **900 à 1 000 logements par an**. Il est réparti entre les différents niveaux de l'armature urbaine, en insistant sur les polarités, selon les ordres de grandeur suivants :

**45 % à Colmar,
20 % dans les villes couronnes,
15 % dans les pôles pluri communaux,
10% pour les pôles secondaires d'équilibre,
10 % pour les villages.**



Expertise :

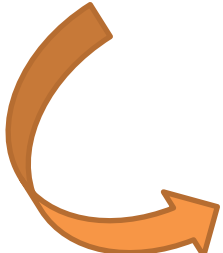
éléments « manquants » au regard des
évolutions réglementaires /
« Évaluation » des indicateurs du précédent
SCoT



Evolution réglementaire

- Le SCoT devra préciser les secteurs sur lesquels les PLU devront intégrer **une analyse des capacités de densification**.
- Au sein de son document d'orientation et d'objectifs (L. 122-1-5), le SCoT doit fixer des « **objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui doivent être ventilés par secteur géographique** »

Etre plus « précis » que lors du précédent SCoT tant sur les enveloppes foncières que sur leur répartition



L'entrée en vigueur de ces dispositions est effective depuis le 27 mars 2014. L'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, **demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date (le 26 mars 2014).**

Evaluation du précédent SCoT

Densités logements		
	SCoT 2011	Constat (2001-2012)*
Ville centre	50 lgts/ ha	91,5 lgts/ ha
Villes couronnes	40 lgts/ ha	52 lgts/ ha
Pôles pluri communaux	40 lgts/ ha	37 lgts/ ha
Pôles secondaires	30 lgts/ ha	14,3 lgts/ ha
Villages	20 lgts/ ha	16,3 lgts/ ha

Malgré le peu de « recul » par rapport à l'analyse des objectifs du DOG inscrits en 2011 il apparaît que les densités proposées sont majoritairement respectées à part pour les pôles secondaires.

Comparaison entre les orientations du DOG et la situation constatée

CONSTAT

	Orientations DOG	Construction de logements observée (base données SITADEL 2001-2012)	Analyse des inflexions souhaitées à travers le DOG
	Nombre de logements minimum permis par le DOG (dont nombre en individuel pur) (part en individuel pur)	Nombre total de logements construits entre 2001 et 2012 (dont nombre en individuel pur) Moyenne annuelle (dont moyenne en individuel pur)	
<u>Commune centre</u>	450 lgts/an (135/an)  30%	4388 lgts (273) 366/an (23/an) 6 %	- Légère hausse du nombre de logements, - Accentuation des possibilités de création de logements indiv. purs.
<u>Communes couronnes</u>	200 lgts/an (60/an)  30%	1623 lgts (337) 135/an (28/an) 21%	- Légère hausse du nombre de logements, - Autorisation du double du nombre de logements indiv. purs.
<u>Pôles pluri-communaux</u>	150 lgts/an (60/an)  40%	930 lgts (263) 78/an (22/an) 28%	- Nombre de logements x 2 - Forte hausse du nombre de logements indiv. purs.
<u>Pôles secondaires</u>	100 lgts/an (50/an)  50%	423 lgts (280) 35/an (23/an) 65%	- Nombre de logements x 3 - Nombre de logements indiv. Purs *2
<u>Villages</u>	100 lgts/an (non déterminé)  Non déterminé	3479 lgts (2181) 290/an (182/an) 63%	

Proposition de plusieurs scénarios et déclinaison foncière

Scénario n°1 : Fil de l'eau

- *Reproduction du rythme de construction de logements et de la répartition par typologies en extension*

	Logts par an (base observée entre 2001 et 2012)	Total sur 10 ans	Dont dans tissu urbain	Dont en extension de l'urbanisation	Typologie en extension			Besoins en fonciers (en ha)			Besoins en foncier pour les logements en ha
					Collectif	Ind. Groupé	Individ. Pur	Collectif	Maison de ville	Individuel	
			30%	70%	79%	5%	6%	150	250	550	
Total ville-centre	366	3657	1097	2560	2022	128	154	36,4	3,8	10,1	50,4
			30%	70%	57%	10%	21%	150	250	600	
Total villes-couronnes	135	1353	406	947	540	95	199	9,7	2,8	14,3	26,9
			30%	70%	49%	11%	28%	150	300	650	
Total pôles pluri-communau	78	775	233	543	266	60	152	4,8	2,1	11,8	18,8
			30%	70%	21%	13%	66%	150	300	700	
Total pôles secondaires	35	353	106	247	52	32	163	0,9	1,2	13,7	15,8
			30%	70%	25%	10%	63%	150	400	800	
Total villages	290	2899	870	2029	507	203	1279	9,1	9,7	122,7	141,6
TOTAL SCoT	904	9036	2711	6325	3387	517	1946	61,0	19,7	172,7	253,4

	Logements	Hectares	
Total ville-centre	3657	50,4	20%
Total villes-couronnes	1353	26,9	11%
Total pôles pluri-communau	775	18,8	7%
Total pôles secondaires	353	15,8	6%
Total villages	2899	141,6	56%
Total SCoT	9036	253,4	

Soit une consommation foncière en extension urbaine à
vocation habitat de l'ordre de **25 Ha/an**

Proposition de plusieurs scénarios et déclinaison foncière

Scénario n°2 : Prolongement des tendances + respect de la diversification inscrite au DOG

➤ *Reproduction du rythme de construction de logements et modulation des répartitions par typologies inscrites au DOG*

	Logts par an (base observée entre 2001 et 2012)	Total sur 10 ans	Dont dans tissu urbain	Dont en extension de l'urbanisation	Typologie en extension			Besoins en fonciers (en ha)			Besoins en foncier pour les logements en ha
					Collectif	Ind. Groupé	Individ. Pur	Collectif	Maison de ville	Individuel	
			30%	70%	40%	30%	30%	150	250	550	
Total ville-centre	366	3657	1097	2560	1024	768	768	18,4	23,0	50,7	92,1
			30%	70%	30%	40%	30%	150	250	600	
Total villes-couronnes	135	1353	406	947	284	379	284	5,1	11,4	20,4	36,9
			30%	70%	20%	40%	40%	150	300	650	
Total pôles pluri-communaux	78	775	233	543	109	217	217	2,0	7,8	16,9	26,7
			30%	70%	10%	40%	50%	150	300	700	
Total pôles secondaires	35	353	106	247	25	99	123	0,4	3,6	10,4	14,4
			30%	70%	0%	10%	90%	150	400	800	
Total villages	290	2899	870	2029	0	203	1826	0,0	9,7	175,3	185,1
TOTAL SCoT	904	9036	2711	6325	1441	1665	3219	25,9	55,5	273,8	355,2

	Logements	Hectares
Total ville-centre	3657	92,1 26%
Total villes-couronnes	1353	36,9 10%
Total pôles pluri-communaux	775	26,7 8%
Total pôles secondaires	353	14,4 4%
Total villages	2899	185,1 52%
Total SCoT	9036	355,2

Soit une consommation foncière en extension urbaine à vocation habitat de l'ordre de **35 Ha/an**

Proposition de plusieurs scénarios et déclinaison foncière

Scénario n°3 : Prolongement des tendances + effort de diversification = de logements individuels

	Logts par an (base observée entre 2001 et 2012)	Total sur 10 ans	Dont dans tissu urbain	Dont en extension de l'urbanisation	Typologie en extension			Besoins en fonciers (en ha)			Besoins en foncier pour les logements en ha
					Collectif	Ind. Groupé	Individ. Pur	Collectif	Maison de ville	Individuel	
			30%	70%	75%	15%	10%	150	250	550	
Total ville-centre	366	3657	1097	2560	1920	384	256	34,6	11,5	16,9	63,0
			30%	70%	60%	25%	15%	150	250	600	
Total villes-couronnes	135	1353	406	947	568	237	142	10,2	7,1	10,2	27,6
			30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
Total pôles pluri-communaux	78	775	233	543	217	163	163	3,9	5,9	12,7	22,5
			30%	70%	30%	30%	40%	150	300	700	
Total pôles secondaires	35	353	106	247	74	74	99	1,3	2,7	8,3	12,3
			30%	70%	25%	25%	50%	150	400	700	
Total villages	290	2899	870	2029	507	507	1015	9,1	24,4	85,2	118,7
TOTAL SCoT	904	9036	2711	6325	3286	1365	1674	59,2	51,5	133,3	244,0

	Logements	Hectares	
Total ville-centre	3657	63,0	26%
Total villes-couronnes	1353	27,6	11%
Total pôles pluri-communaux	775	22,5	9%
Total pôles secondaires	353	12,3	5%
Total villages	2899	118,7	49%
Total SCoT	9036	244,0	

Soit une consommation foncière en extension urbaine à
vocation habitat de l'ordre de **24 Ha/an**

Les orientations à discuter en commission

A ce stade, il est important de se positionner sur le degré de précision du projet de SCoT :

- Définit-on les potentiels par niveau de polarités ? Par communes ?**
- Comme le demande désormais le Code de l'Urbanisme comment ventiler des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteurs géographiques ?**

Par polarités ?

	Logts par an (base observée entre 2001 et 2012)	Total sur 10 ans	Dont dans tissu urbain *	Dont en extension de l'urbanisation	Typologie en extension			Besoins en fonciers (en ha)			Besoins en foncier pour les logements en ha
					Collectif	Ind. Groupé	Individ. Pur	Collectif	Maison de ville	Individuel	
			30%	70%	75%	15%	10%	150	250	550	
Total ville-centre	366	3657	1097	2560	1920	384	256	34,6	11,5	16,9	63,0
			30%	70%	60%	25%	15%	150	250	600	
Total villes-couronnes	135	1353	406	947	568	237	142	10,2	7,1	10,2	27,6
			30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
Total pôles pluri-communaux	78	775	233	543	217	163	163	3,9	5,9	12,7	22,5
			30%	70%	30%	30%	40%	150	300	700	
Total pôles secondaires	35	353	106	247	74	74	99	1,3	2,7	8,3	12,3
			30%	70%	25%	25%	50%	150	400	700	
Total villages	290	2899	870	2029	507	507	1015	9,1	24,4	85,2	118,7
TOTAL SCoT	904	9036	2711	6325	3286	1365	1674	59,2	51,5	133,3	244,0

	Scénario sur 10 ans 1ère phase de mise en œuvre	Logts par an (base observée entre 2001 et 2012)	Total sur 10 ans	Dont dans tissu urbain *	Dont en extension de l'urbanisation	Typologie en extension			Besoins en fonciers (en ha)			Besoins en foncier pour les logements en ha
						Collectif	Ind. Groupé	Individ. Pur	Collectif	Maison de ville	Individuel	
				30%	70%	75%	15%	10%	150	250	550	
1. ville-centre	Colmar	366	3657	1097	2560	1920	384	256	34,6	11,5	16,9	63,0
				30%	70%	75%	15%	10%	150	250	550	
Total ville-centre		366	3657	1097	2560	1920	384	256	34,6	11,5	16,9	63,0
				30%	70%	60%	25%	15%	150	250	600	
2. Ville couronne	Horbouurg-Wihr	37	373	111,8	261	156	65	39	2,8	2,0	2,8	7,6
				30%	70%	60%	25%	15%	150	250	600	
2. Ville couronne	Ingersheim	54	543	163	380	228	95	57	4,1	2,9	4,1	11,1
				30%	70%	60%	25%	15%	150	250	600	
2. Ville couronne	Turckheim	21	211	63,3	148	89	37	22	1,6	1,1	1,6	4,3
				30%	70%	60%	25%	15%	150	250	600	
2. Ville couronne	Wintzenheim	23	226	67,8	158	95	40	24	1,7	1,2	1,7	4,6
				30%	70%	60%	25%	15%	150	250	600	
Total villes-couronnes		135	1353	406	947	568	237	142	10,2	7,1	10,2	27,6
				30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
3. Pôles pluri-communaux	Biesheim	16	164	49,3	115	46	34	34	0,8	1,2	2,7	4,8
				30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
3. Pôles pluri-communaux	Metzeral	4	38	11,3	26	11	8	8	0,2	0,3	0,6	1,1
				30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
3. Pôles pluri-communaux	Munster	23	233	70	163	65	49	49	1,2	1,8	3,8	6,8
				30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
3. Pôles pluri-communaux	Neuf-Brisach	2	21	6,3	15	6	4	4	0,1	0,2	0,3	0,6
				30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
3. Pôles pluri-communaux	Volgelsheim	32	319	95,8	223	89	67	67	1,6	2,4	5,2	9,2
				30%	70%	40%	30%	30%	150	300	650	
Total pôles pluri-communaux		78	775	233	543	217	163	163	3,9	5,9	12,7	22,5

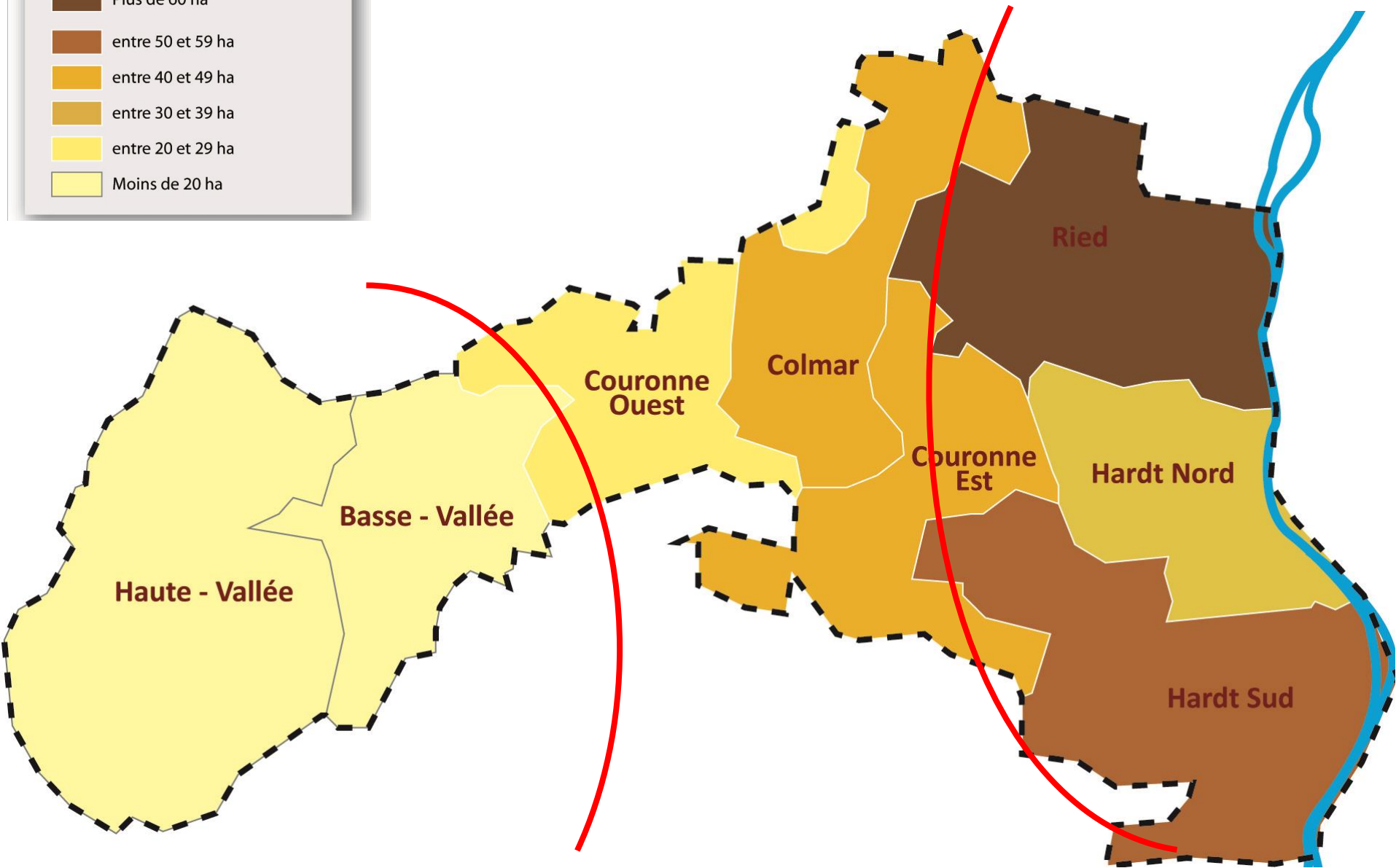
Par communes ?

LEGENDE

Consommation foncière



Consommation foncière à vocation habitat constatée sur la période 2001 à 2012



Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage



Aires d'accueil permanentes des Gens du Voyage
Situation au 01 juin 2012

Bilan du SDAGV de 2003-2008

Programme :

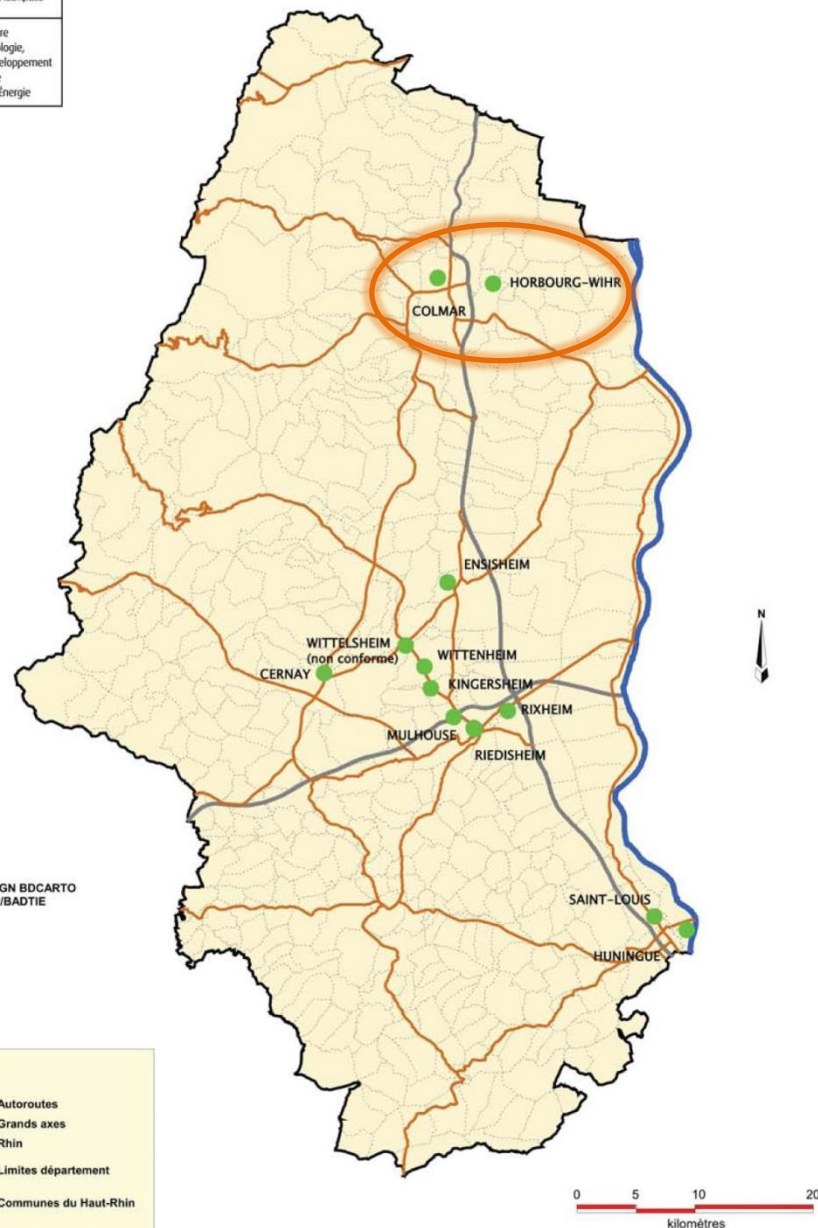
- Création de 485 à 600 places de caravanes réparties sur 25 à 28 aires d'accueil permanentes et de 2 aires de grand passage sur le département du Haut-Rhin.

Situation en 2012 à l'échelle du Haut-Rhin :

- 12 aires d'accueil permanentes mises en service, pour une capacité d'accueil totale de 300 places, sur l'ensemble du Haut-Rhin.
- Aucune des 2 aires de grand passage prévues n'a été réalisée.

Sur le territoire du SCoT CRV : La CA Colmar a partiellement répondu à ses obligations.

- Rappel des objectifs : création de 4 à 5 aires permanentes, soit 80 à 100 places.
- Situation en 2012 : 2 aires d'accueil permanentes mises en service sur Colmar et Horbourg-Wihr (soit 49 places).
- 1 aire (31 à 51 places) dont la date de mise en service n'est pas encore précisée ou le projet n'est pas défini



Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Nouvelles obligations du SDAGV 2013-2018

Programme sur le SCoT CRV :

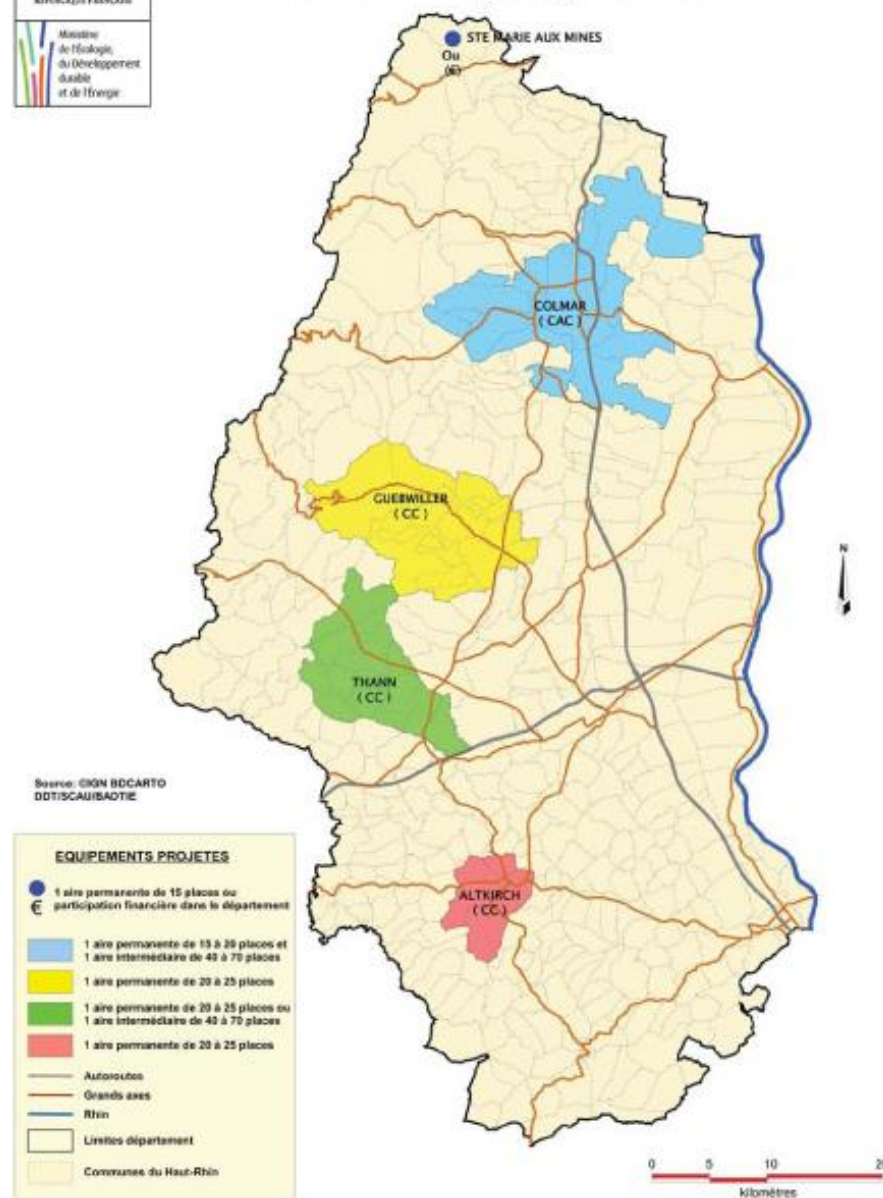
- Aménager 60 à 80 places en aire d'accueil permanente (au lieu de l'objectif initial de 80 à 100 places).
- Réaliser une aire intermédiaire de 40 à 70 places sur le territoire de la CA Colmar (au lieu de l'objectif initialement assigné à Wintzenheim de création d'une aire d'accueil permanente de 20 à 25 places).

+ Aire de grand passage :

- Anticiper la potentielle création d'une aire de grand passage « au Nord du Département ».



Equipements d'accueil restant à réaliser en application
du SDAGV révisé pour la période 2013-2018



Le parc de logement locatif aidé

	<i>Logts par an (base observée entre 2001 et 2012)</i>	<i>Total sur 10 ans</i>
Total ville-centre	<i>366</i>	<i>3657</i>
Total villes-couronnes	<i>135</i>	<i>1353</i>
Total pôles pluri-communaux	<i>78</i>	<i>775</i>
Total pôles secondaires	<i>35</i>	<i>353</i>
Total villages	<i>290</i>	<i>2899</i>

% de logements
sociaux à réaliser
inscrit au DOG

Nombre de logements
sociaux à réaliser sur 10
ans si tendance fil de l'eau

20 %

730

20 %

30

10 % (hormis Volgelsheim)

8

5 %

2

Non concerné

Non concerné

Cet effort de structuration de l'offre en logements sociaux pourrait être revu en articulant l'offre au regard de la desserte en TC et notamment avec les pôles gares.

4 Les prochaines étapes de la procédure



Le planning global prévisionnel



***DOO + rapport de
présentation***

1^{er} semestre 2015

Arrêt du SCoT

2^{ème} semestre 2015

Approbation du SCoT

2^{ème} semestre 2016

**Merci pour votre
participation**

