

SCOT Montagne Vignoble et Ried

## *Fiche Portrait de Territoire* - HABITAT

*Volet 2 – Données Permis de construire (2008-2012)*

Orbey







AVANT - PROPOS .....	2
INTRODUCTION .....	3
1. ANALYSE DES TYPES DE PERMIS .....	5
2. EVOLUTION : RYTHME PAR ANNEE .....	9
3. DESTINATION DES PERMIS .....	13
4. DECLINAISON DES PROJETS .....	17
5. FOCUS SUR LES PERMIS CONCERNANT LES LOGEMENTS .....	22
a. LES TYPES DE LOGEMENT : INDIVIDUEL ET COLLECTIF .....	22
b. LES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS .....	25
c. LES TRANSFORMATIONS EN LOGEMENTS .....	27
6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0 DU SCOT .....	28
7. SCHEMA DE SYNTHESE .....	28
8. SYNTHESE : COMPARAISON AVEC LE SCOT .....	28

## AVANT - PROPOS

Le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried (SCOT MVR) a été approuvé le 15 décembre 2010. Le Syndicat Mixte est dans la phase de l'application et de la mise en œuvre du SCOT.

Au-delà de l'association formelle, le Syndicat mixte désire se positionner en tant que partenaire des communes à travers la mise en place d'actions d'accompagnement et de sensibilisation, en apportant un appui méthodologique et en développant des outils pédagogiques. C'est dans cet objectif que se place la réalisation de fiches thématiques et personnalisées pour les 26 communes du territoire du SCOT. L'évaluation du contenu du SCOT MVR (obligatoire au plus tard 6 ans après son approbation) se réalisera par thématique, selon chaque outil du Document d'Orientations Générales, et sera accompagnée d'analyses « locales ».

**La réalisation du 1<sup>er</sup> volet de la fiche « Habitat » a permis de traiter des différentes composantes des logements et de leurs évolutions : catégorie, type, taille, ancienneté, statut d'occupation, rotation, etc.**

**Le présent 2<sup>nd</sup> volet traite pour chaque commune les permis de construire répertoriés dans la base de données de la Direction départementale des territoires du Haut-Rhin : géolocalisation des permis, évolution, analyses thématiques, ...**

**La fiche n'a pas pour objectif d'analyser les permis en termes de consommation de l'espace : il s'agit bien d'une analyse quantitative et qualitative des permis, tournée vers l'habitat. Une prochaine fiche pourra être consacrée à la consommation de l'espace.**



## INTRODUCTION

La base de données des permis de construire de la Direction Départementale des Territoires 68 sur laquelle reposent les analyses suivantes répertorie, pour les 26 communes du territoire du SCoT Montagne Vignoble et Ried, l'ensemble des demandes d'urbanisme effectuées entre 2008 et 2012 (années complètes, sauf données de Ribeauvillé de 2010 à 2012).

En effet, la DDT 68 instruit les permis de construire pour le compte des communes du territoire, sauf pour la commune de Ribeauvillé dont les données ne font donc pas partie de cette base de données (depuis 2010).

3506 demandes ont été réalisées sur le territoire du SCoT, dont 1461 à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé, et 2045 à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg.

**Seuls les Permis d'Aménager, les Permis de Construire, et Permis de Démolir (et leurs variantes) ont été analysés.**

**Un travail de géolocalisation de ces autorisations a été effectué selon la méthode suivante : chaque parcelle concernée par un permis a été repérée et enregistrée dans le Système d'Information Géographique du syndicat mixte.**

**Dans le but d'avoir un aperçu de ce qui a réellement été réalisé sur le territoire, seules les demandes autorisées dont l'ouverture du chantier a eu lieu ont été géolocalisées.**

**La présente fiche consacrée à l'habitat ne traite pas des permis situés en zone d'activités. Ces derniers, également géolocalisés, pourront faire l'objet d'une seconde analyse.**

**Ainsi, en tenant compte des critères précédemment énoncés, 1025 permis ont été traités à l'échelle du territoire du SCOT.**

Les autorisations d'urbanisme se déclinent selon différents types :

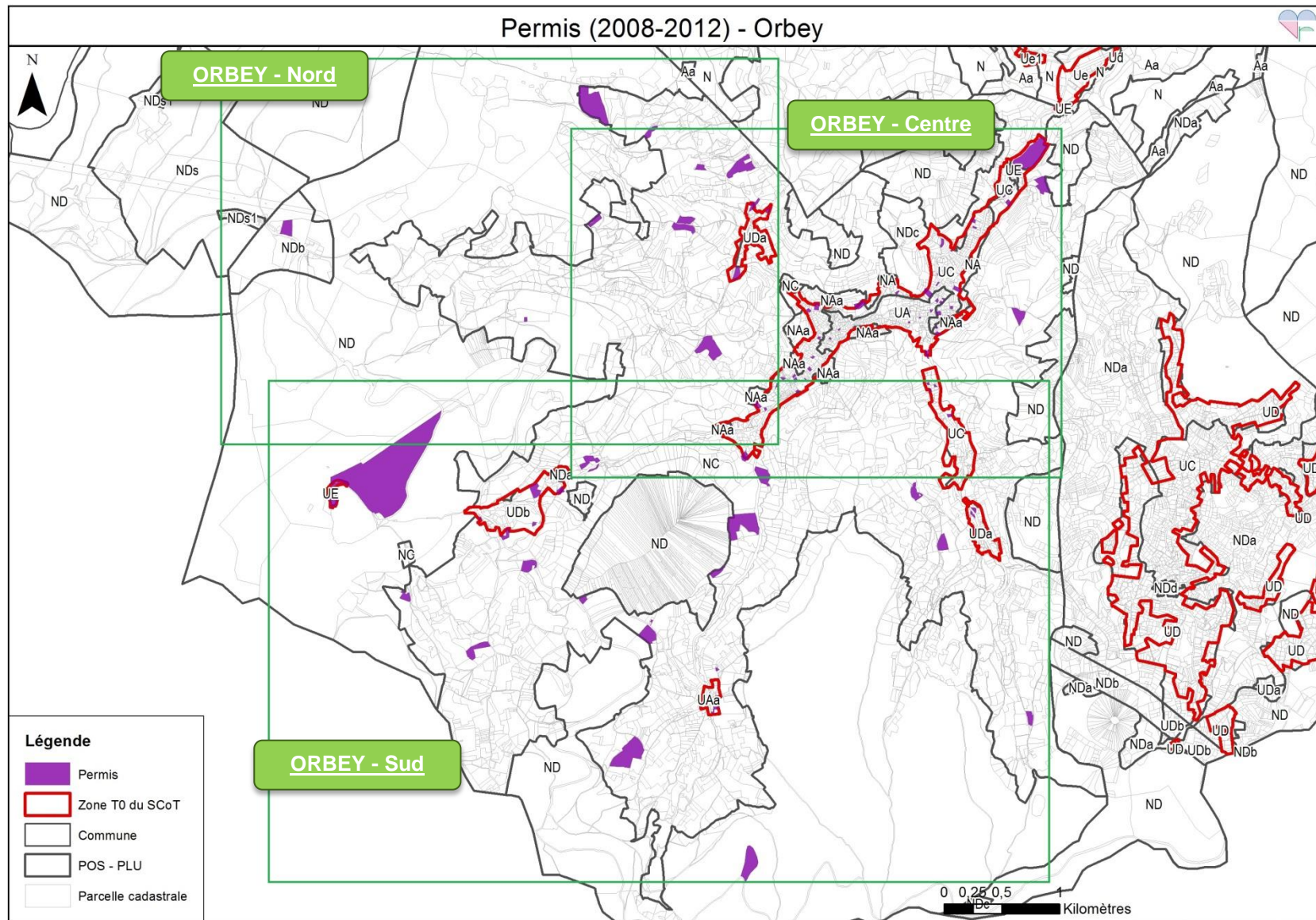
- CUa : certificat d'urbanisme d'information
- CUb : certificat d'urbanisme opérationnel
- DP : déclaration préalable
- **PA** : permis d'aménager
- PA PD : permis d'aménager, permis de démolir
- PA PC : permis d'aménager, permis de construire
- **PC** : permis de construire
- PC MI : permis de construire maison individuel
- PC PD : permis de construire, permis de démolir
- **PD** : permis de démolir

→ **Sont donc localisés et utilisés pour cette fiche « Portrait de Territoire – Habitat, volet 2 » :**  
**les PA, PC, PC et leurs variantes, dont la demande a été autorisée et le chantier commencé,**

→ **Avec exclusion des permis situés en zone d'activités.**

Les territoires étendus, comme celui d'Orbey, ne permettent pas une bonne visualisation de l'information avec une cartographie des données à l'échelle de la commune. C'est pourquoi le territoire sera divisé en plusieurs secteurs dans l'ensemble du document.

En ce qui concerne la commune d'Orbey, 3 secteurs ont été identifiés : le centre-bourg, le nord et le sud de la commune.





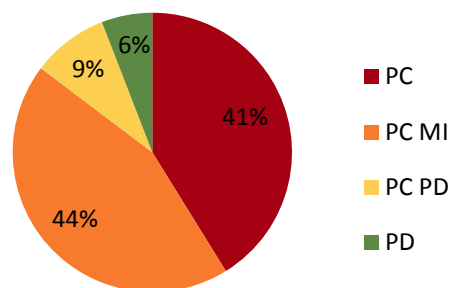
## 1. ANALYSE DES TYPES DE PERMIS

→ **102 permis** sont localisés sur la commune d'Orbey

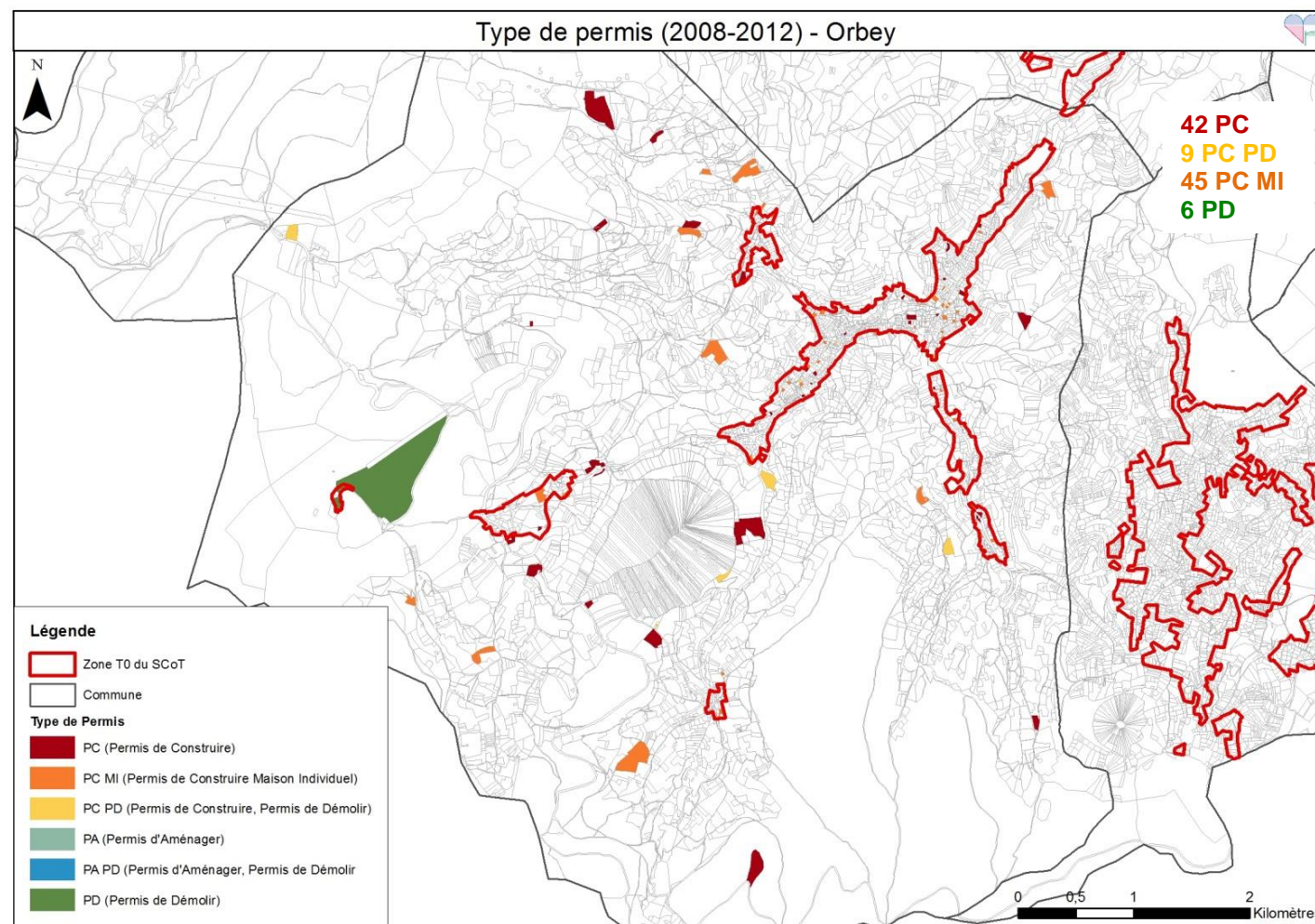
La déclinaison des couleurs permet de distinguer les différents types de permis.

Le diagramme en secteur ci-dessous illustre la part des types de permis pour la commune d'Orbey sur la période 2008-2012.

La part des **permis de construire** et celle des **permis de construire des maisons individuelles** sont les parts les plus représentées sur le territoire d'Orbey.



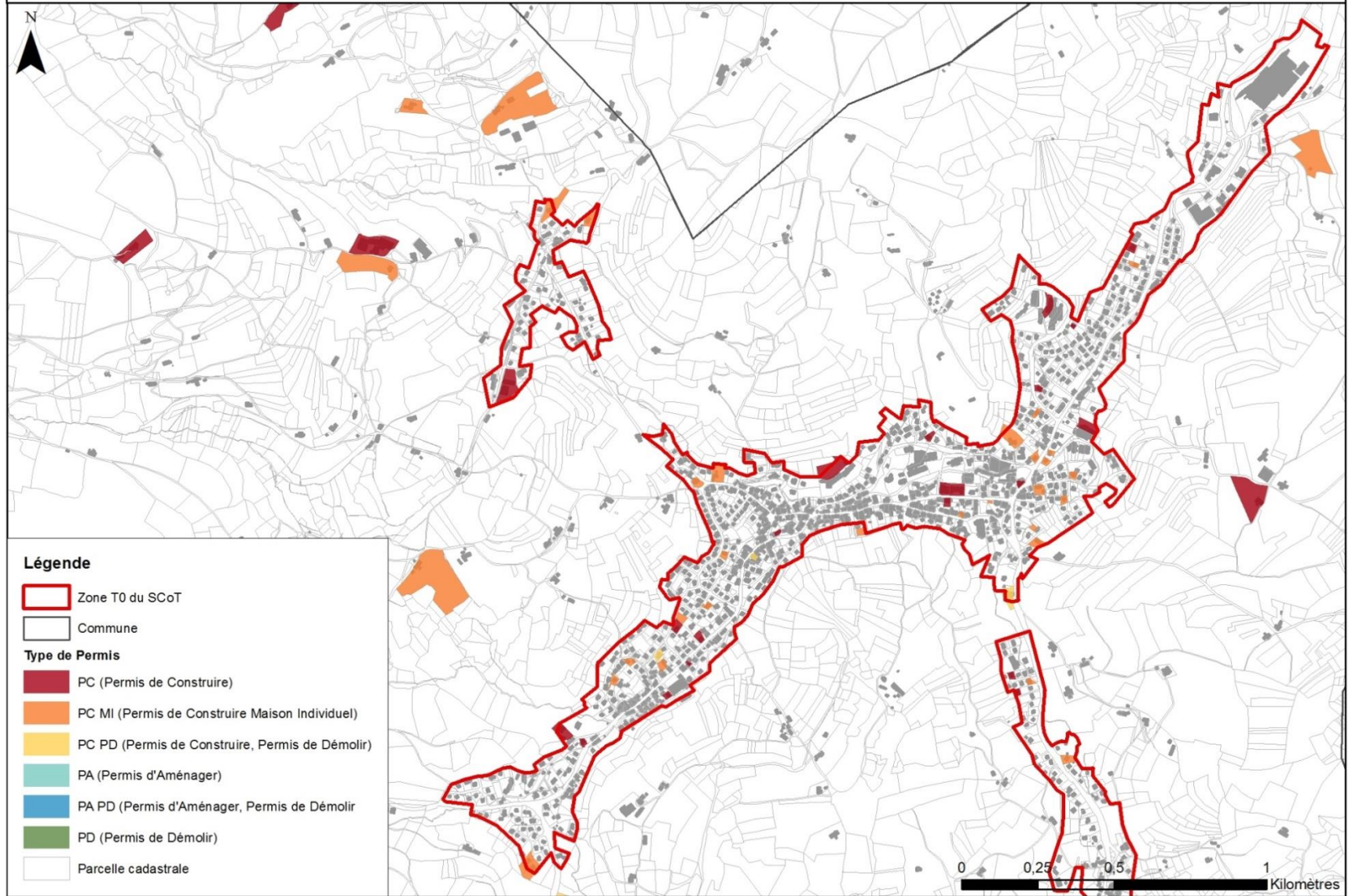
La carte ci-contre est ensuite déclinée pour les 3 secteurs prédéfinis : Orbey-Centre, Orbey Nord et Orbey sud.



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

ORBÉY - Centre

Type de permis (2008-2012) - Orbey



**Légende**

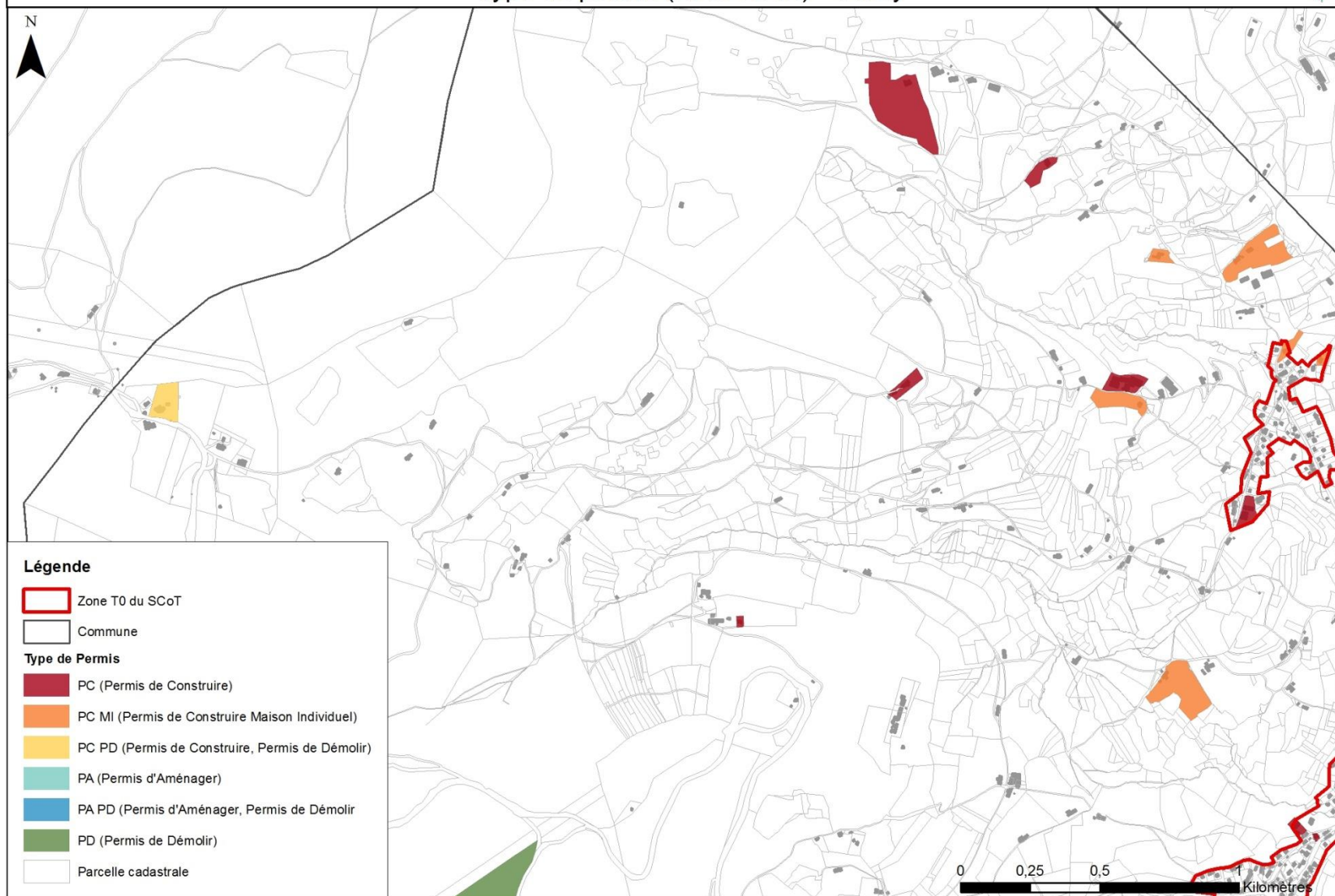
- Zone T0 du SCOT
- Commune
- Type de Permis**
- PC (Permis de Construire)
- PC MI (Permis de Construire Maison Individuel)
- PC PD (Permis de Construire, Permis de Démolir)
- PA (Permis d'Aménager)
- PA PD (Permis d'Aménager, Permis de Démolir)
- PD (Permis de Démolir)
- Parcelle cadastrale

Sources : SCOT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014



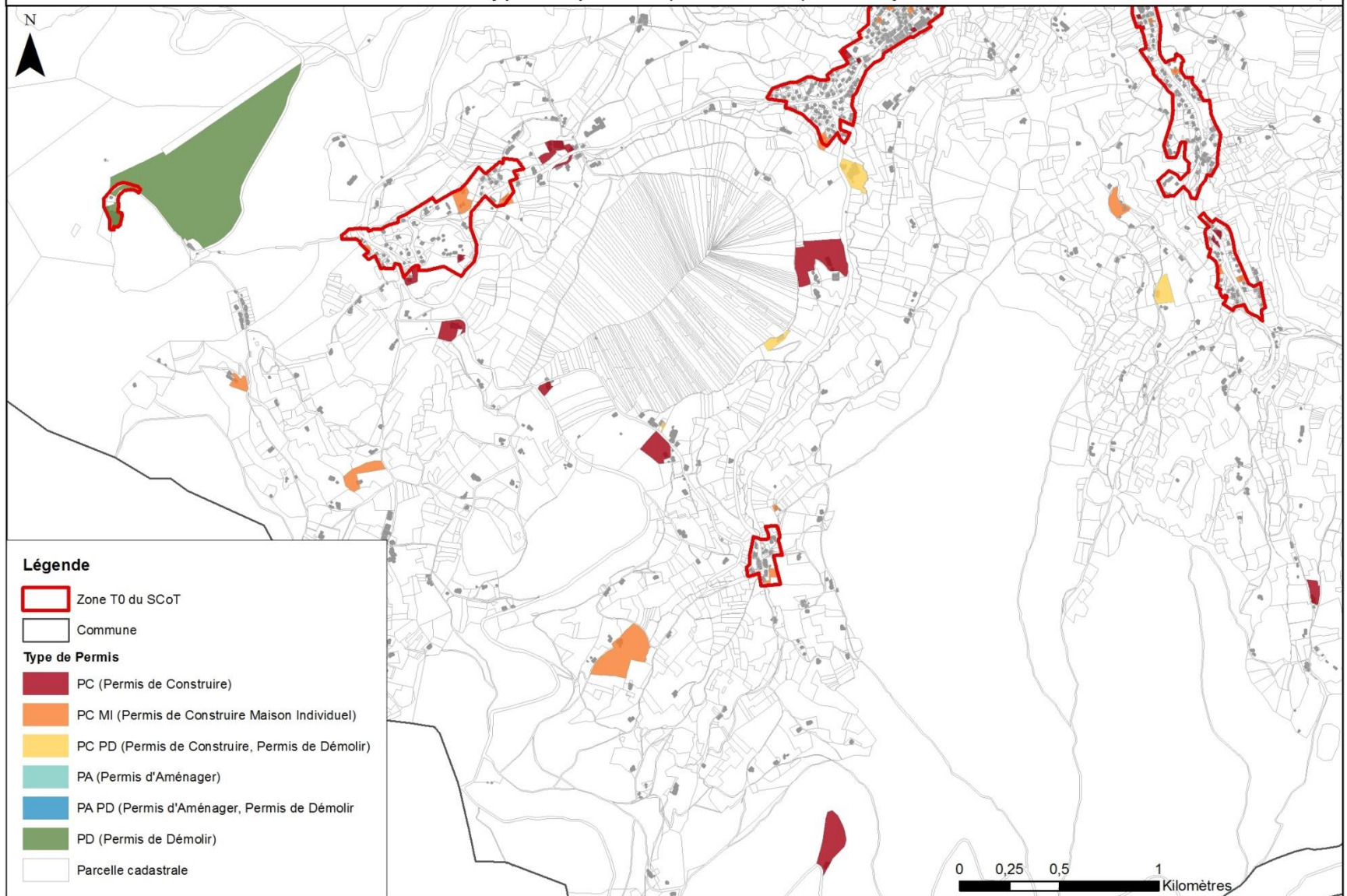
ORBEY - Nord

Type de permis (2008-2012) - Orbey



ORBÉY - Sud

Type de permis (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014



## 2. EVOLUTION : RYTHME PAR ANNEE

La carte ci-dessous permet de visualiser l'évolution des permis par année.

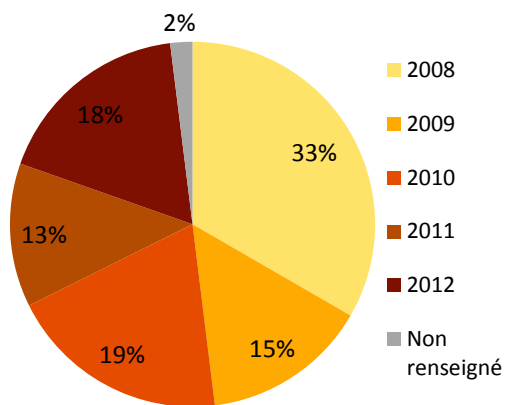
L'année prise en compte dans cette étude est l'**année de notification du permis**.

### ORBEY - Centre

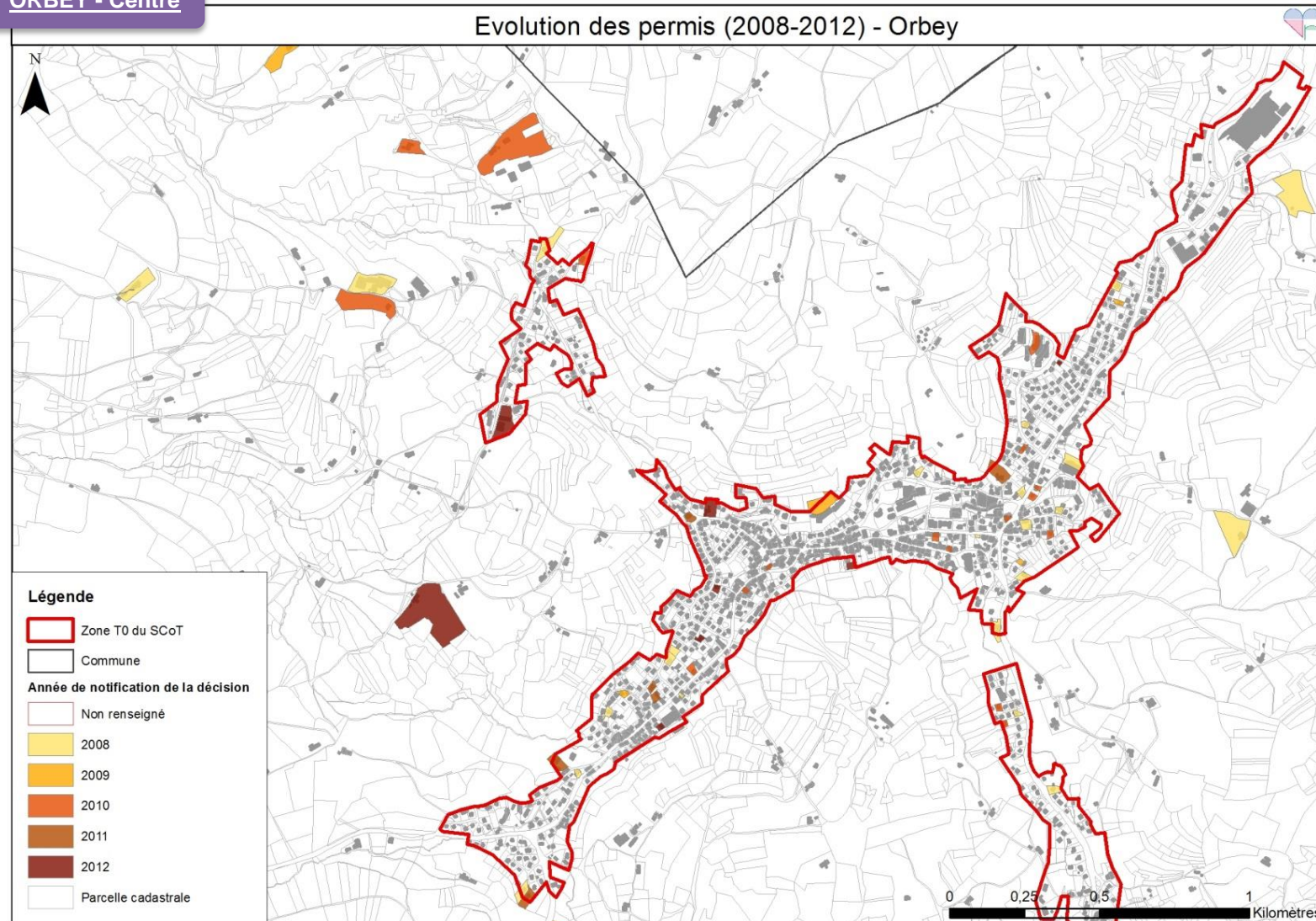
Le diagramme ci-dessous retrace l'évolution des permis par an.

*Plus la parcelle tend vers le clair, plus son permis a une date de notification ancienne.*

Il est intéressant d'observer un nombre important de permis en 2008.



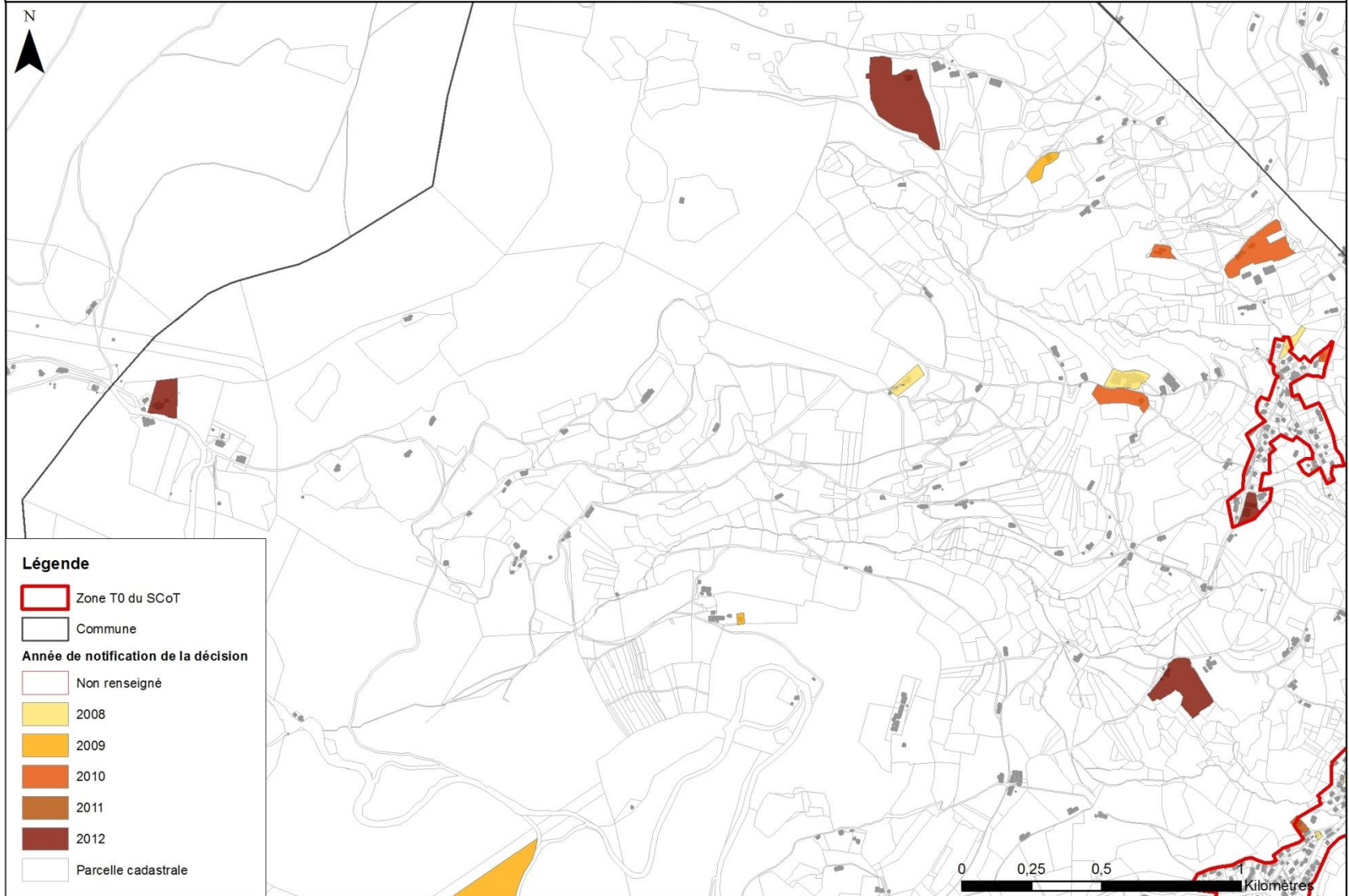
La carte ci-contre correspond au secteur Orbey – Centre. Les secteurs Nord et Sud sont détaillés ci-après.



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

ORBEY - Nord

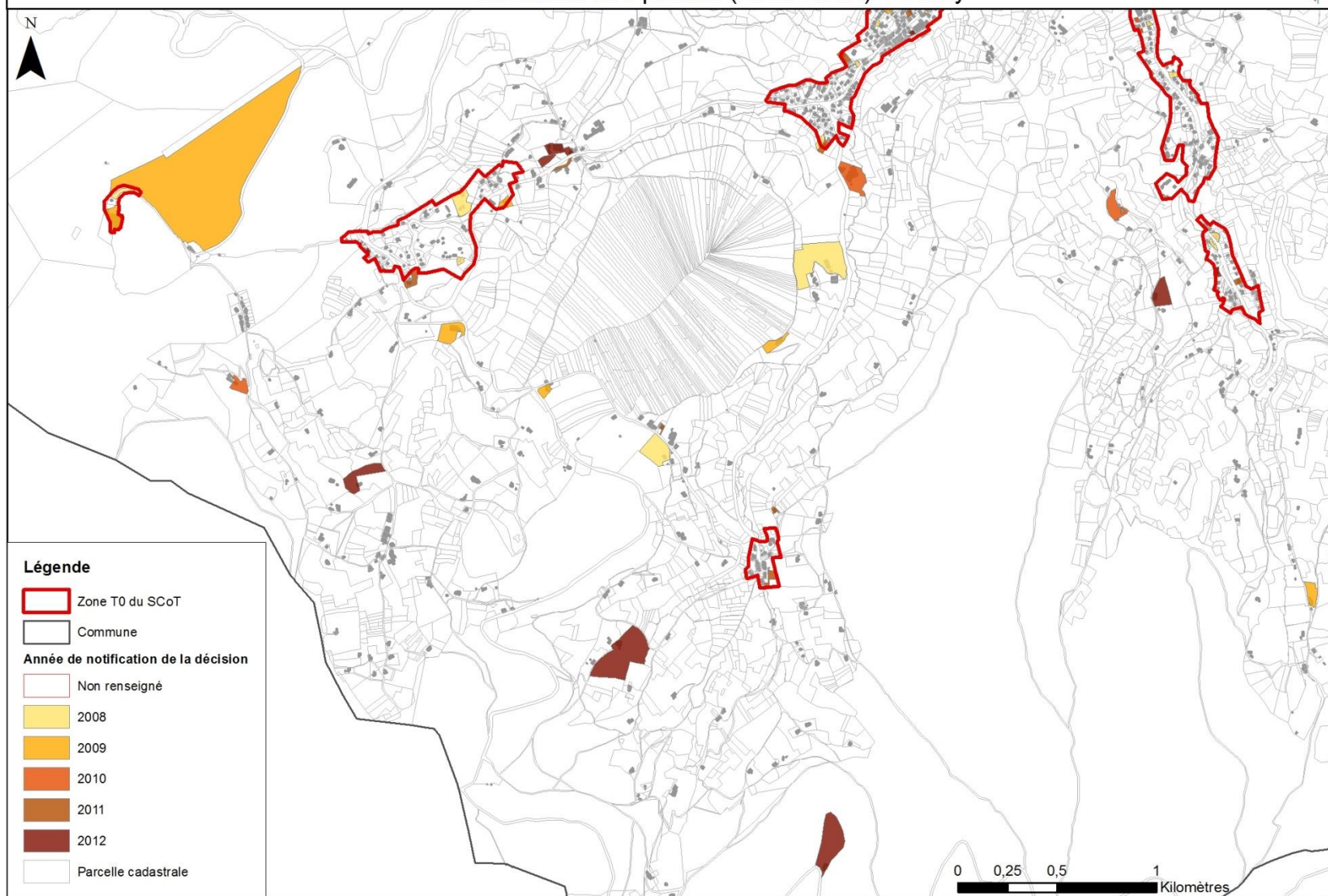
Evolution des permis (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

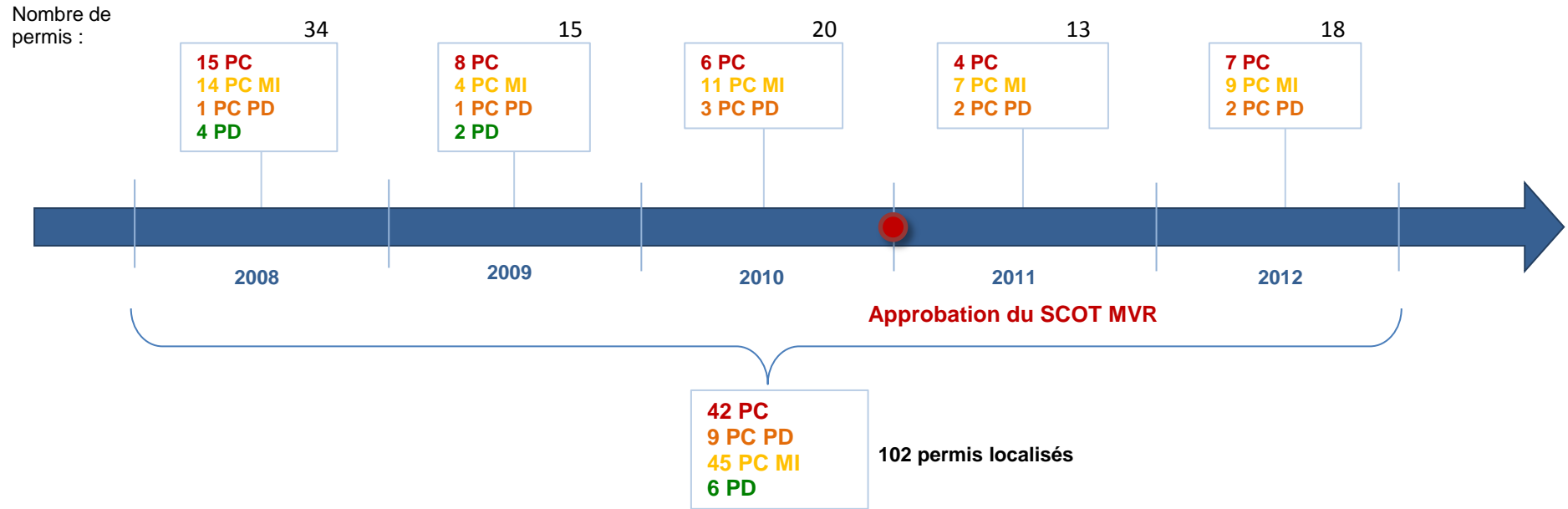
ORBEY - Sud

Evolution des permis (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

> SCHEMA DE SYNTHESE



Ce schéma indique le nombre de permis par type et par année.

La date de l'approbation du SCOT MVR est mise en évidence afin de connaître l'évolution avant et après.

Pour la commune d'Orbey, la majorité des permis sont des permis de construction, notamment des PC ou PC MI.

2008 est l'année où il y a eu le plus de permis autorisés sur la commune.



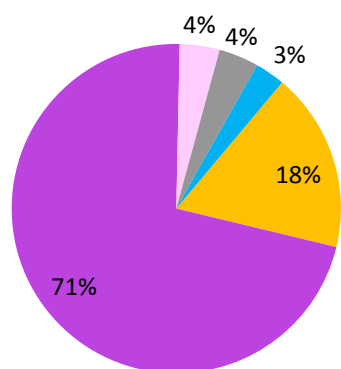
### 3. DESTINATION DES PERMIS

Les cartes suivantes permettent de mettre en évidence la destination des permis.

Différentes destinations ont été définies : les permis concernant une habitation, les permis liés à une activité, les permis concernant un hébergement touristique, et ceux concernant un service public. Deux autres catégories sont ajoutées : les permis mixtes (concernant plusieurs destinations) et ceux non renseignés.

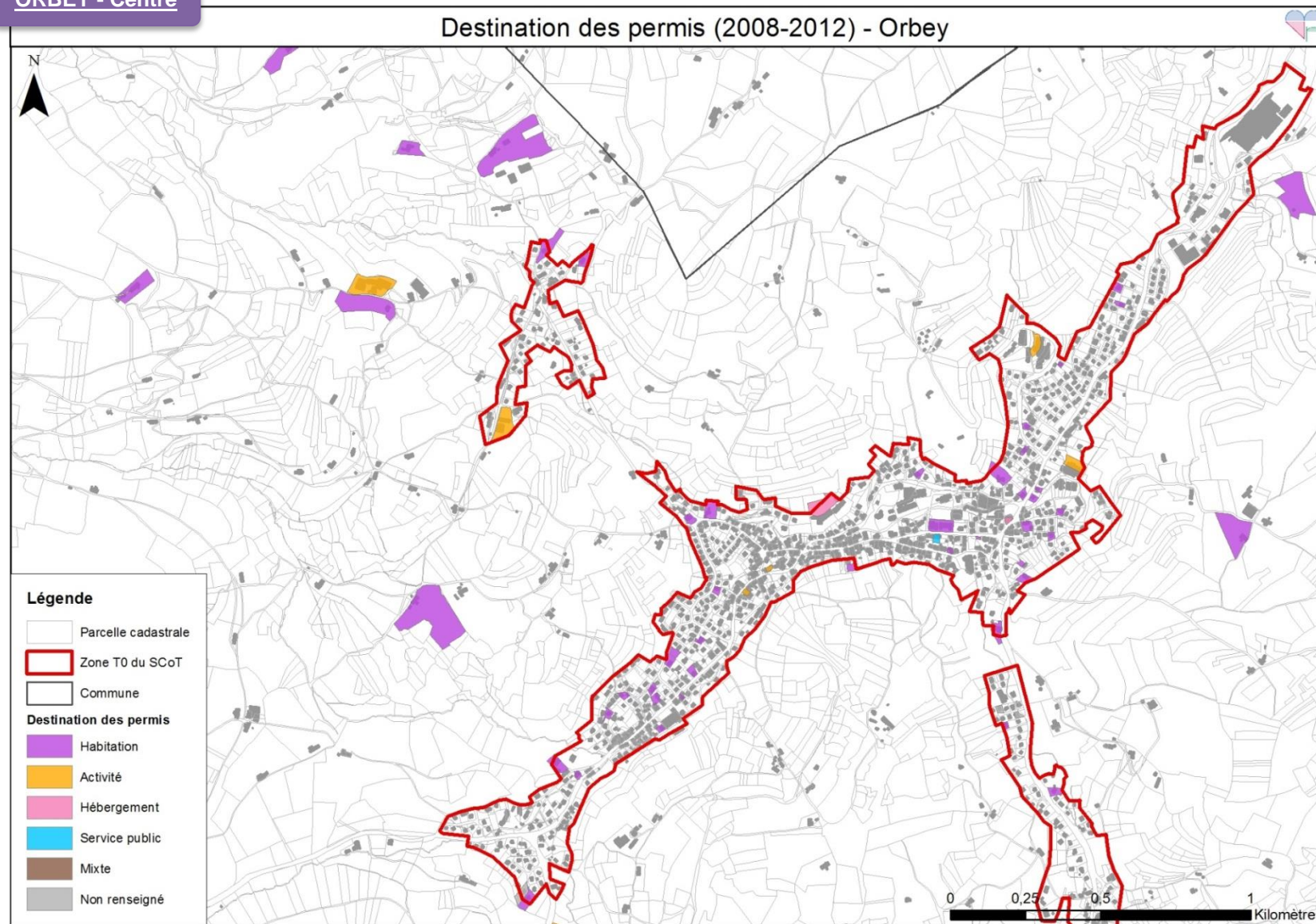
Comme l'indique le graphique ci-dessous, la part des permis concernant les habitations est importante : elle représente presque les  $\frac{3}{4}$  des permis sur les 5 années étudiées.

- Activité
- Habitation
- Hébergement
- Non renseigné
- Service public



#### ORBEY - Centre

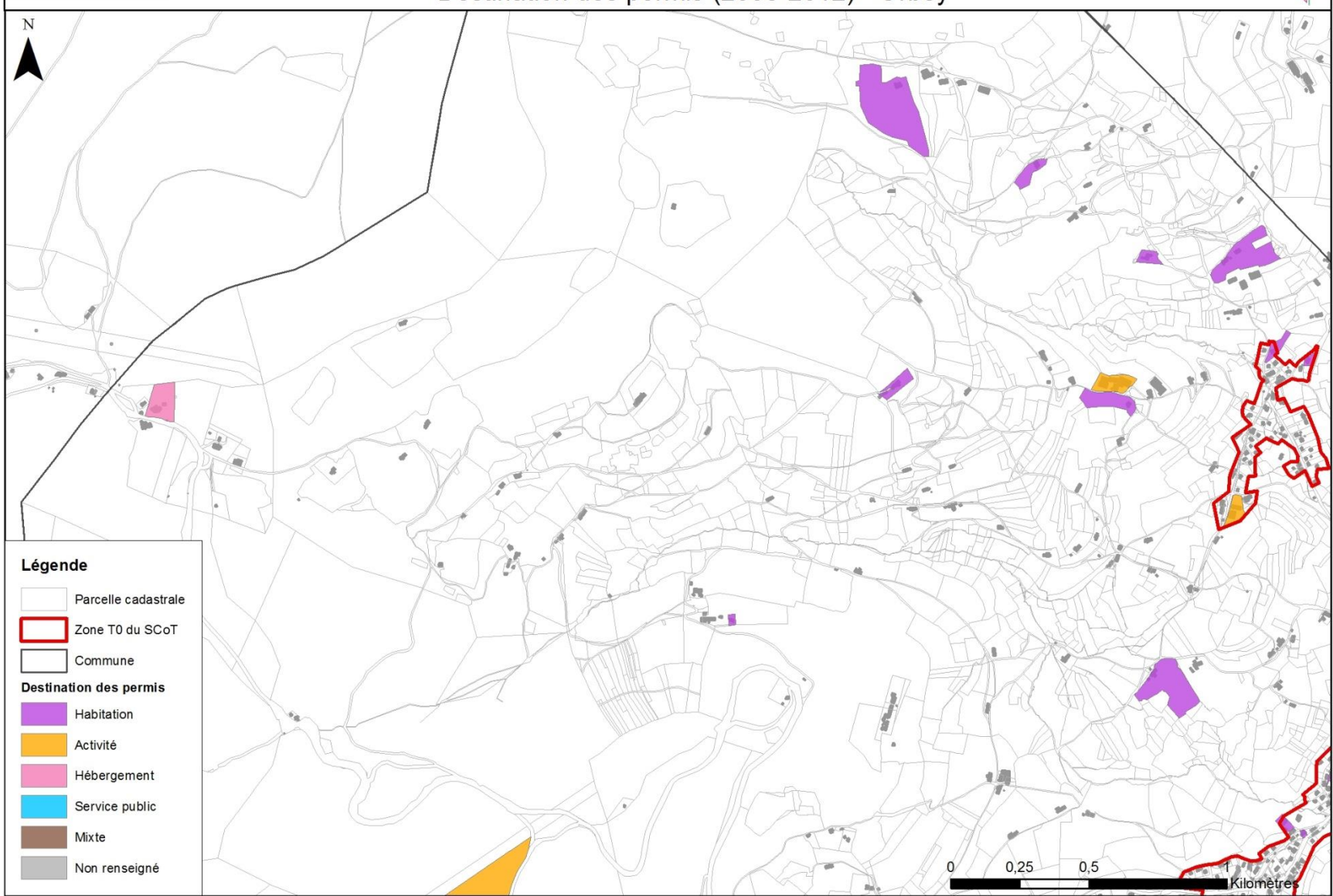
#### Destination des permis (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

**ORBEY - Nord**

**Destination des permis (2008-2012) - Orbey**

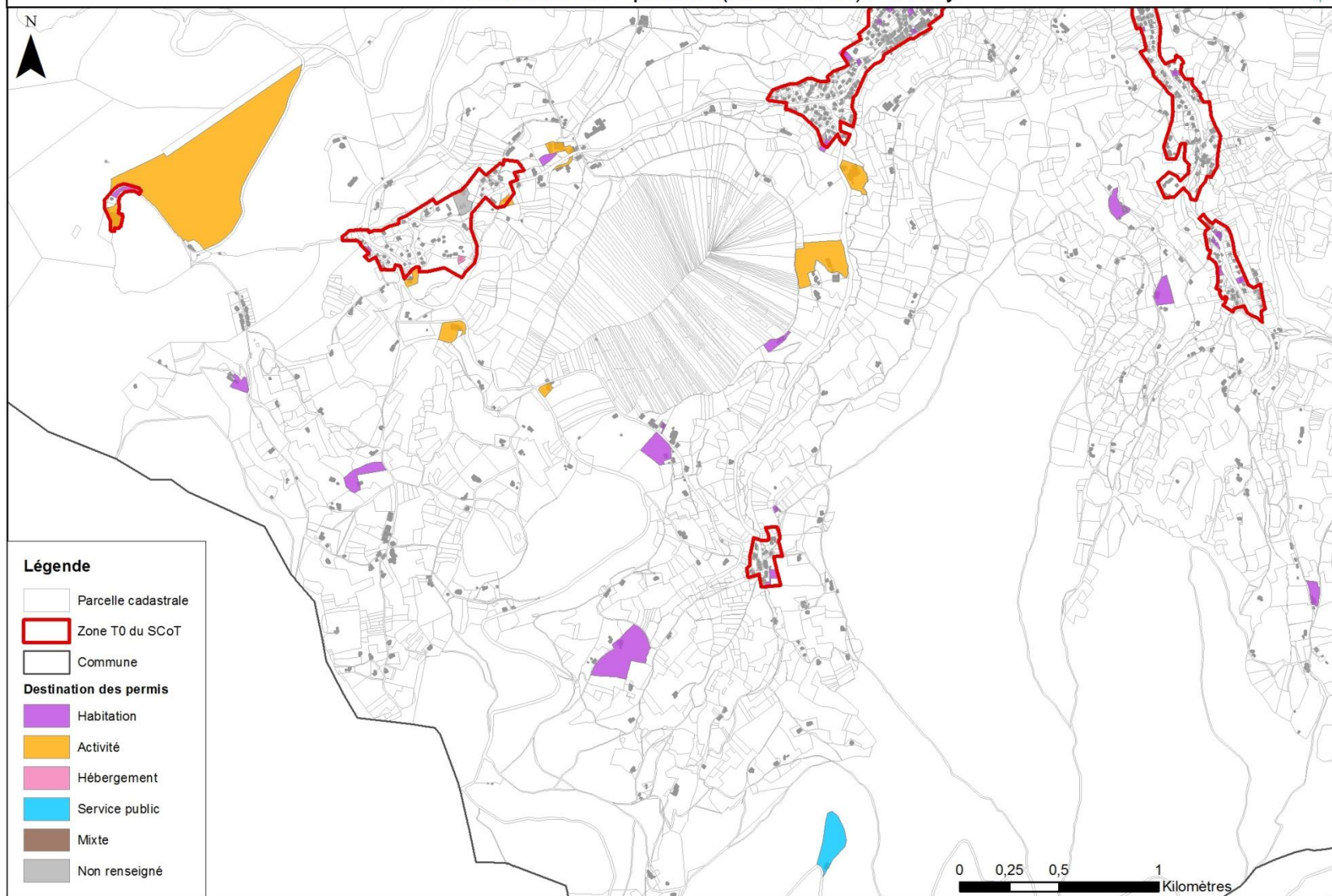


Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014



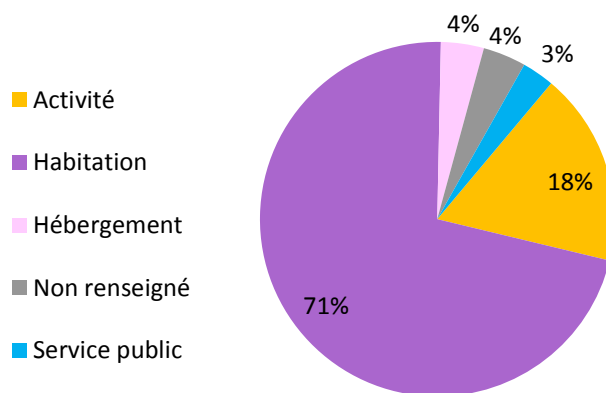
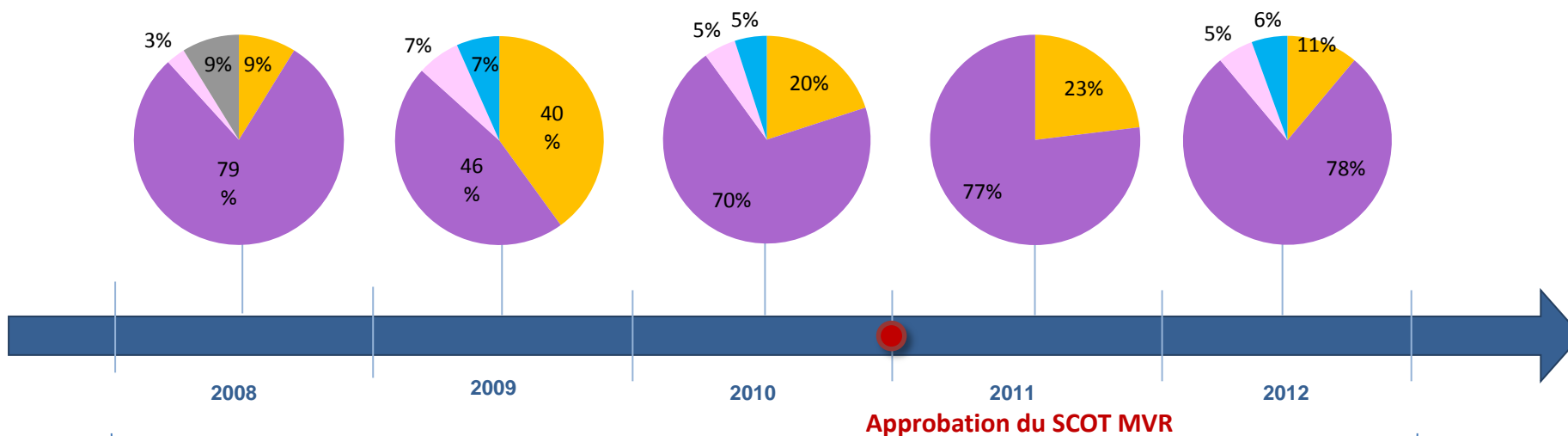
**ORBEY - Sud**

**Destination des permis (2008-2012) - Orbey**



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

> SCHEMA DE SYNTHESE



Ce schéma de synthèse retrace l'évolution des permis par année selon leur destination.

La part des permis destinés à l'habitation reste la plus importante, ceci pour chaque année. La part des permis destinés aux activités restent toutefois importante, notamment en 2009.

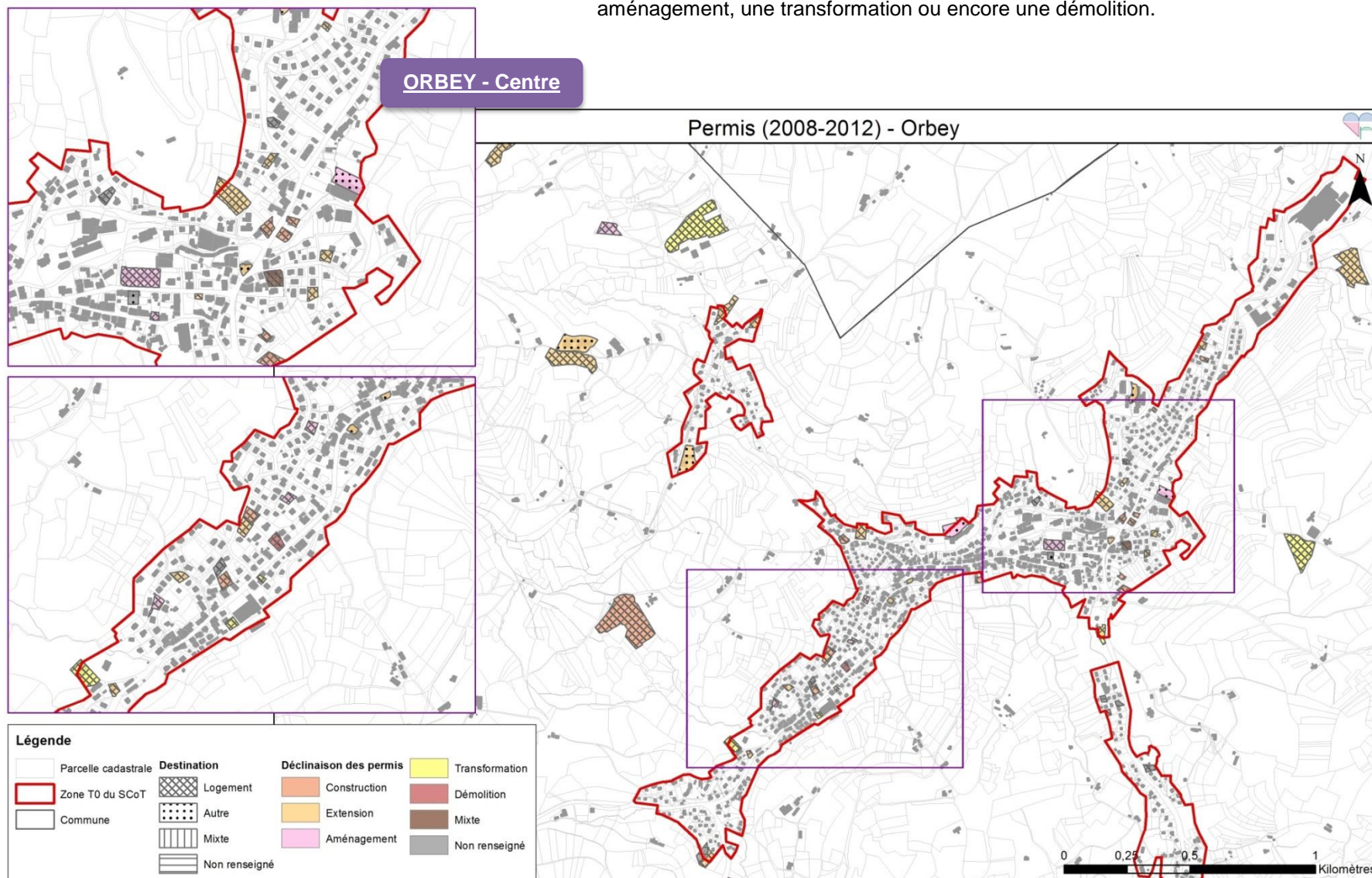


## 4. DECLINAISON DES PROJETS

Les cartes suivantes donnent la possibilité d'observer la déclinaison des projets des permis, c'est-à-dire si le permis entraîne une construction, une extension, un aménagement, une transformation ou encore une démolition.

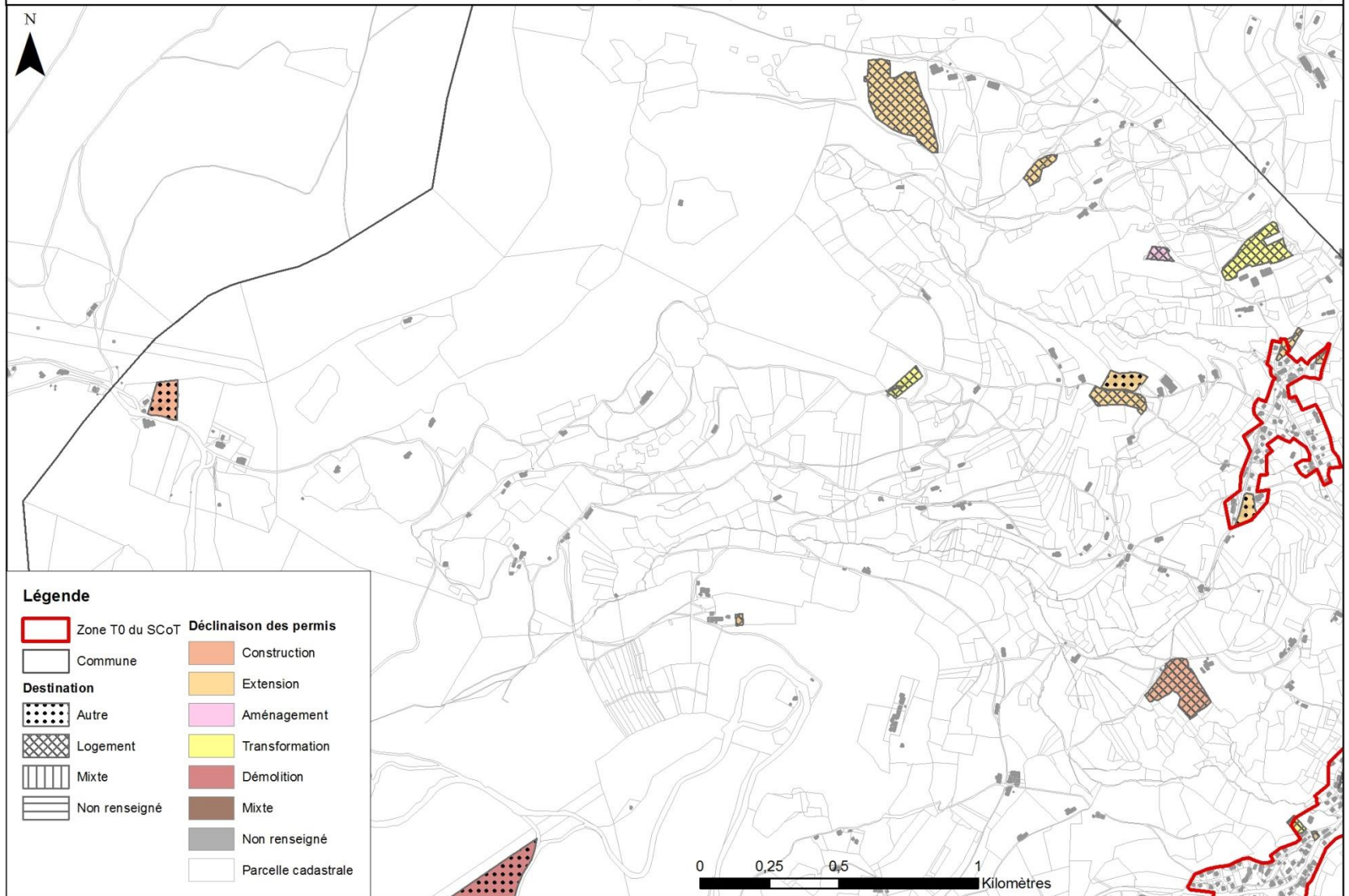
Cette déclinaison est représentée par des couleurs sur les cartes suivantes.

Il est également possible d'observer, pour chaque déclinaison, si le permis correspond à un logement : trame noire et blanche (quadrillage, points, etc.).



**ORBEY - Nord**

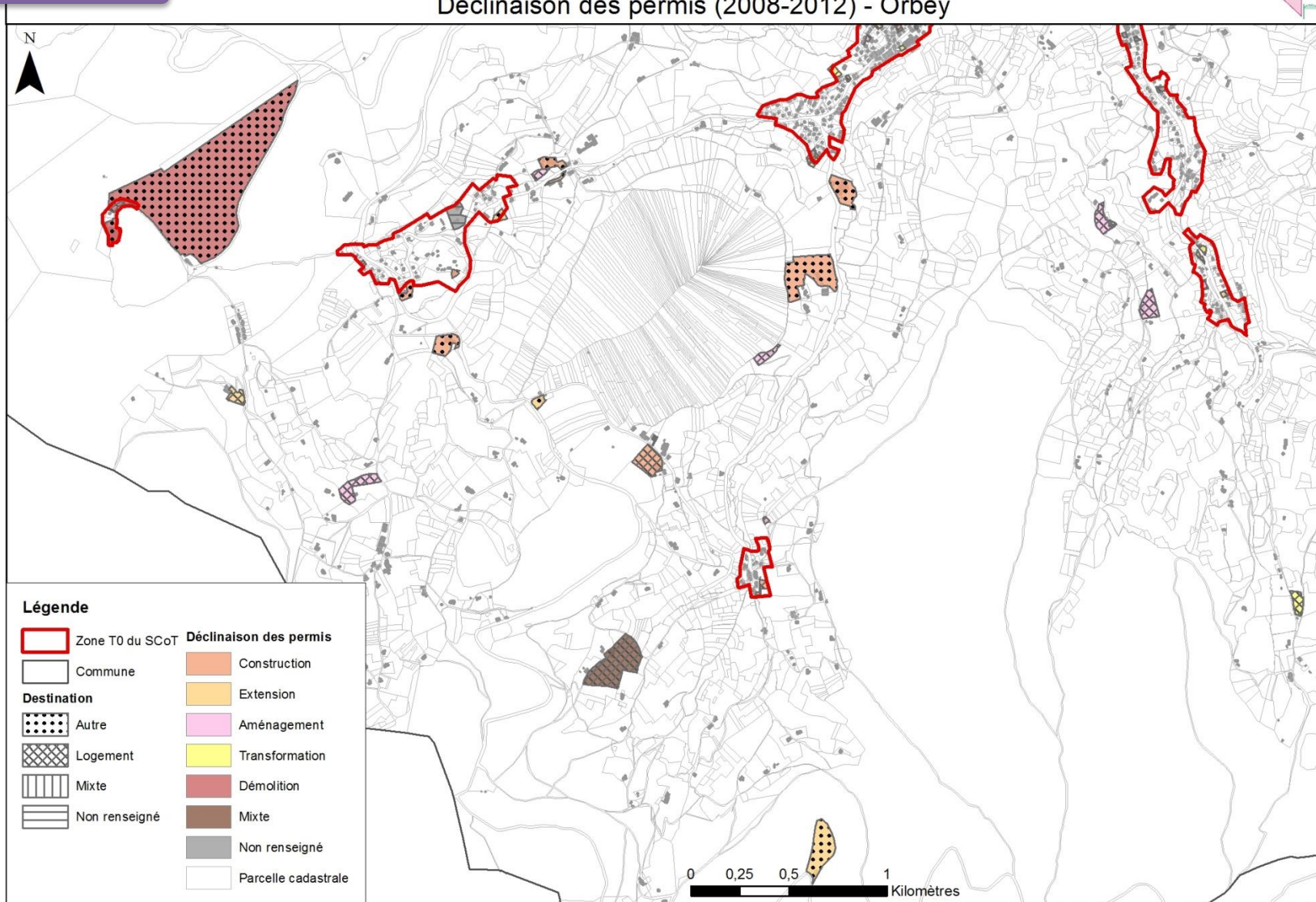
Déclinaison des permis (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

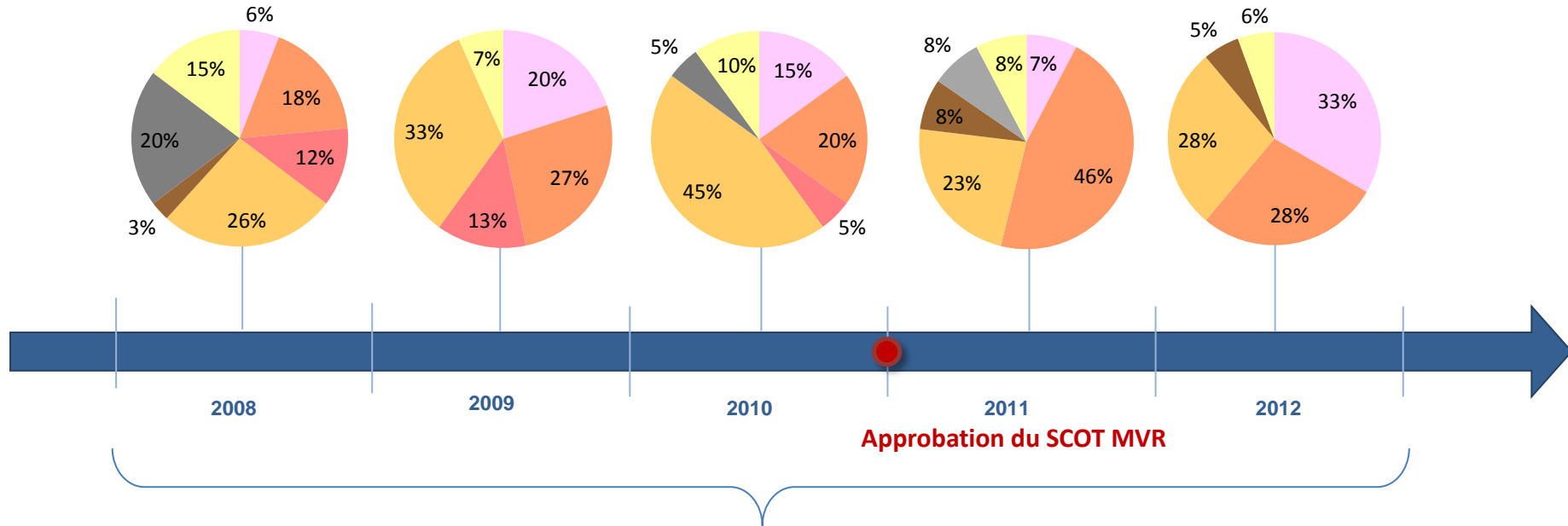
ORBEY - Sud

Déclinaison des permis (2008-2012) - Orbey

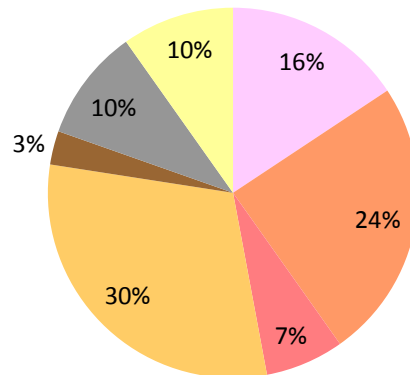


Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

> SCHEMA DE SYNTHESE



- Aménagement
- Construction
- Démolition
- Extension
- Mixte
- Non renseigné
- Transformation



Ce schéma de synthèse retrace l'évolution des permis par année selon leur déclinaison.

Sur les 5 années, nous pouvons remarquer que les parts des extensions et des constructions restent les plus importantes.

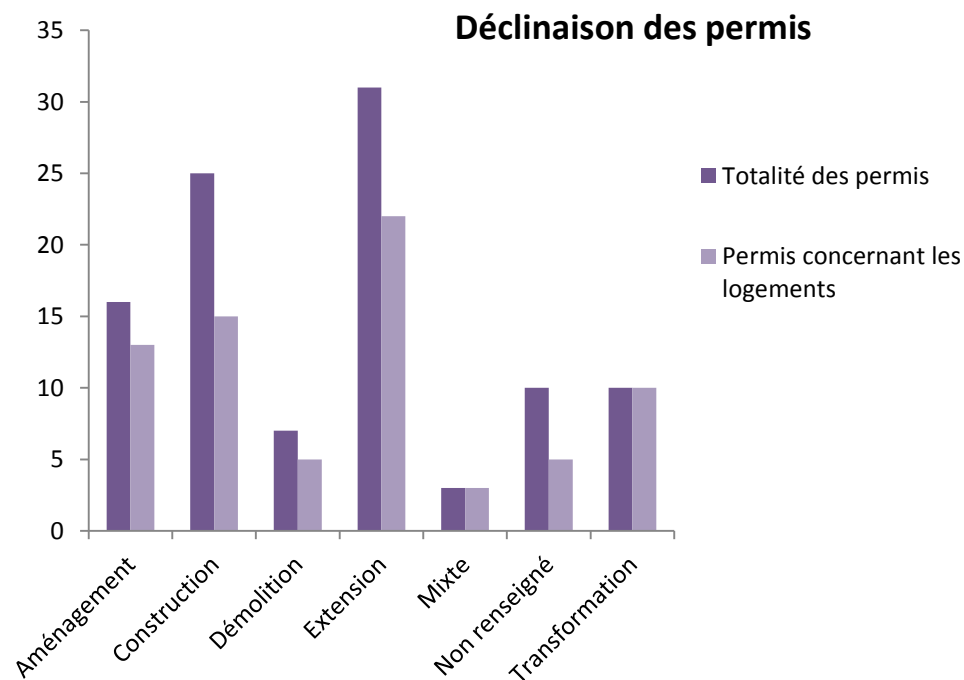
Les « **constructions** » concernent **1/4 des permis** étudiés sur la commune d'Orbey.



		Totalité des permis	Permis concernant les logements
	Aménagement	16	13
	Construction	25	15
	Démolition	7	5
	Extension	31	22
	Mixte	3	3
	Non renseigné	10	5
	Transformation	10	10
	Total général	102	73

La déclinaison des permis permet de connaître le type de travaux effectué sur la parcelle.

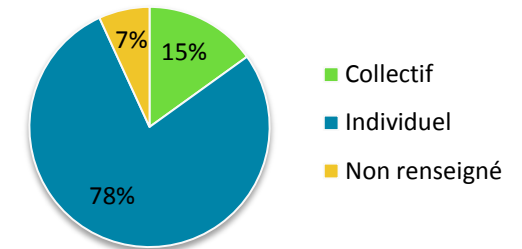
Cette déclinaison peut également être analysée pour les permis concernant les logements : le nombre correspondant est indiqué dans la deuxième colonne du tableau ci-contre ; la proportion est quantifiée dans l'histogramme ci-dessous.



Pour la commune d'Orbey, la totalité des permis déclinés en transformation concerne une transformation vers un logement.

5. FOCUS SUR LES PERMIS CONCERNANT LES LOGEMENTS

a. LES TYPES DE LOGEMENT : INDIVIDUEL ET COLLECTIF



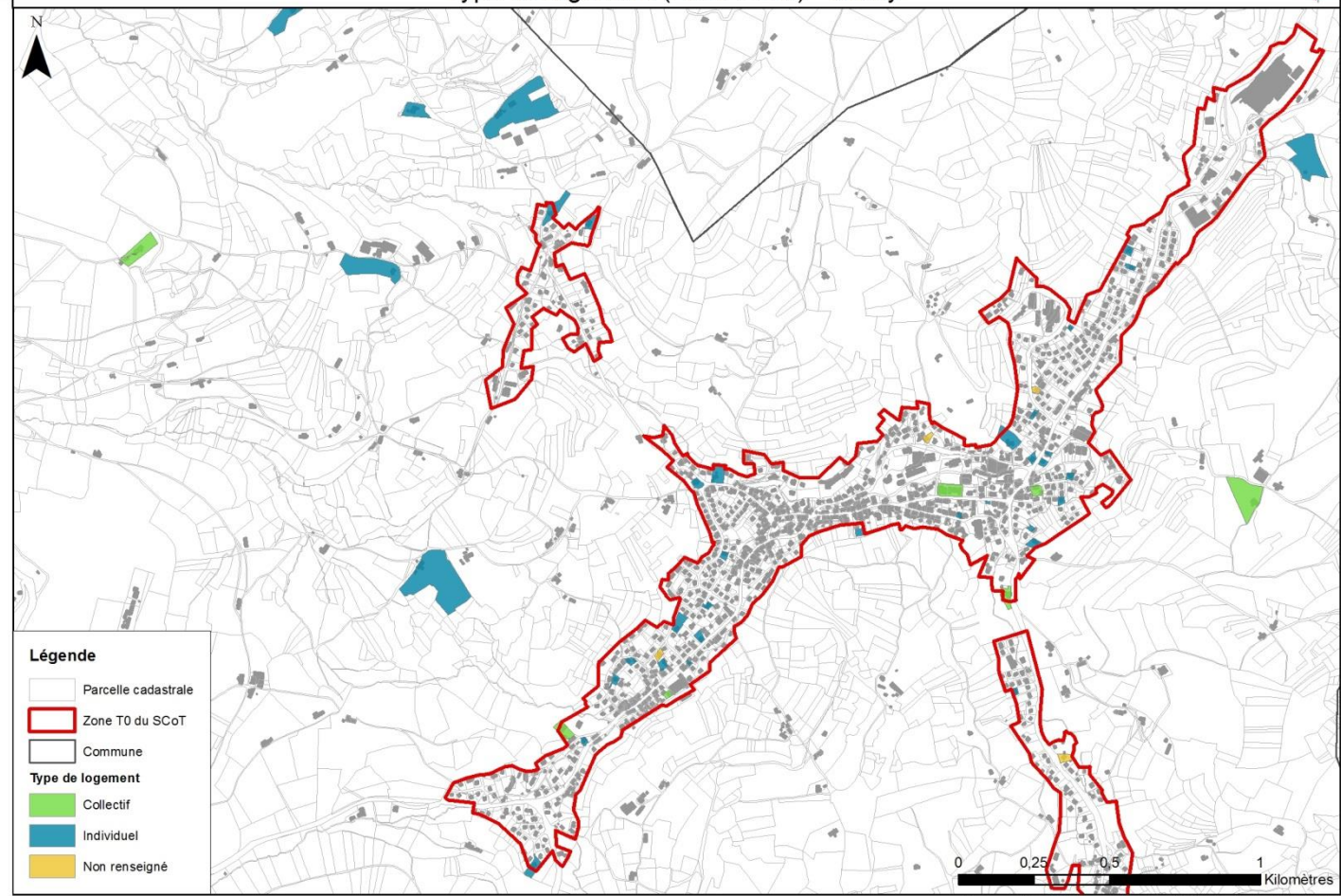
Un focus peut être réalisé sur les permis concernant les logements. Sur les 102 permis étudiés au sein de la commune d'Orbey, **73 concernent des logements**.

Parmi ces 73 permis concernant des logements, les  $\frac{3}{4}$  **correspondent à des logements individuels**.

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) correspondante, construite ou transformée, est précisée ci-dessous.

**ORBEY - Centre**

Type de logement (2008-2012) - Orbey



**73 permis concernant les logements**

**73 permis logements**

Dont : **57** permis logements individuels  
**11** permis logements collectifs

SHON construite : 3843 m<sup>2</sup>  
SHON construite moyenne : 71 m<sup>2</sup>

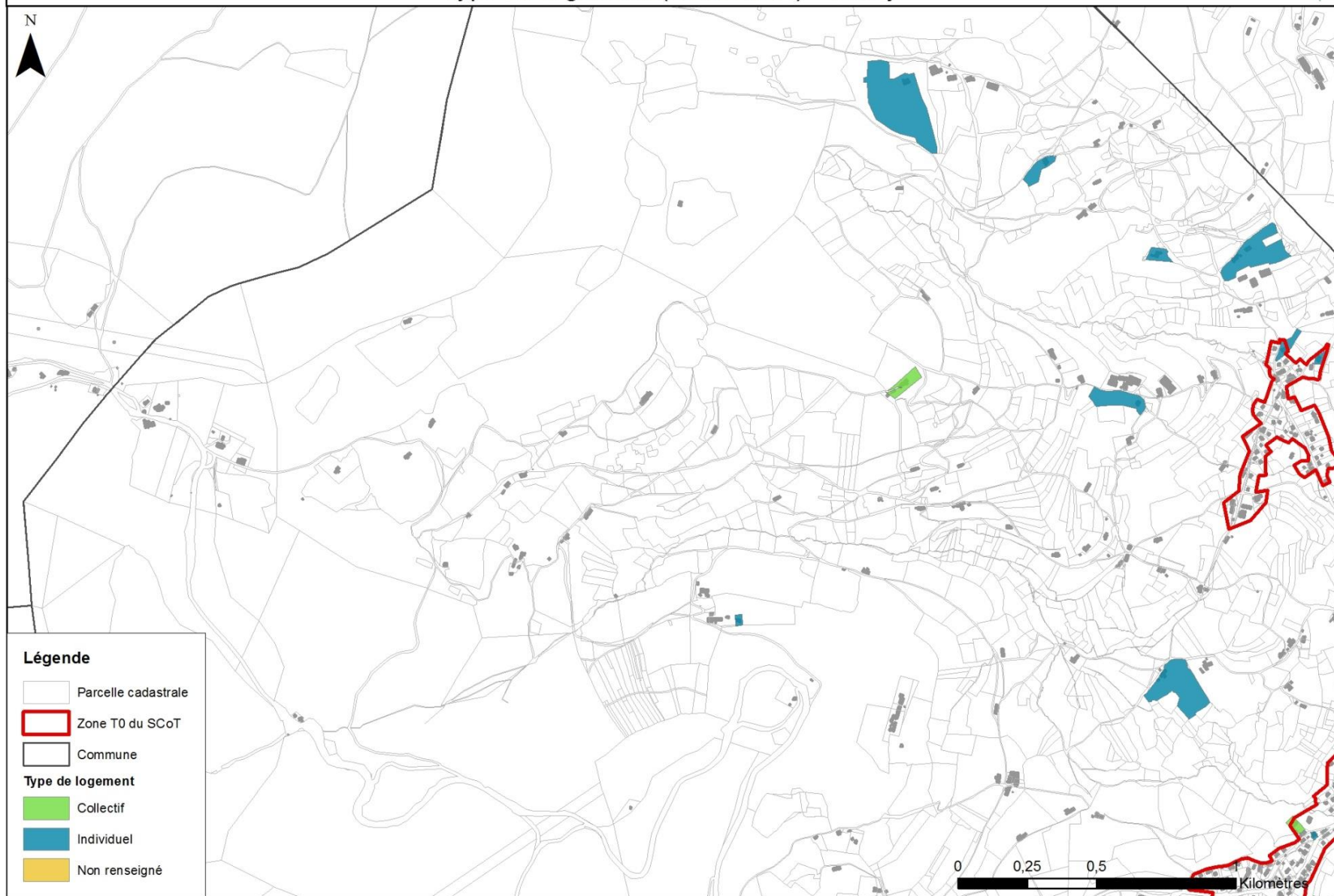
SHON transformée : 1483 m<sup>2</sup>  
SHON transformée moyenne : 99 m<sup>2</sup>

Sources : SCOT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014



ORBEY - Nord

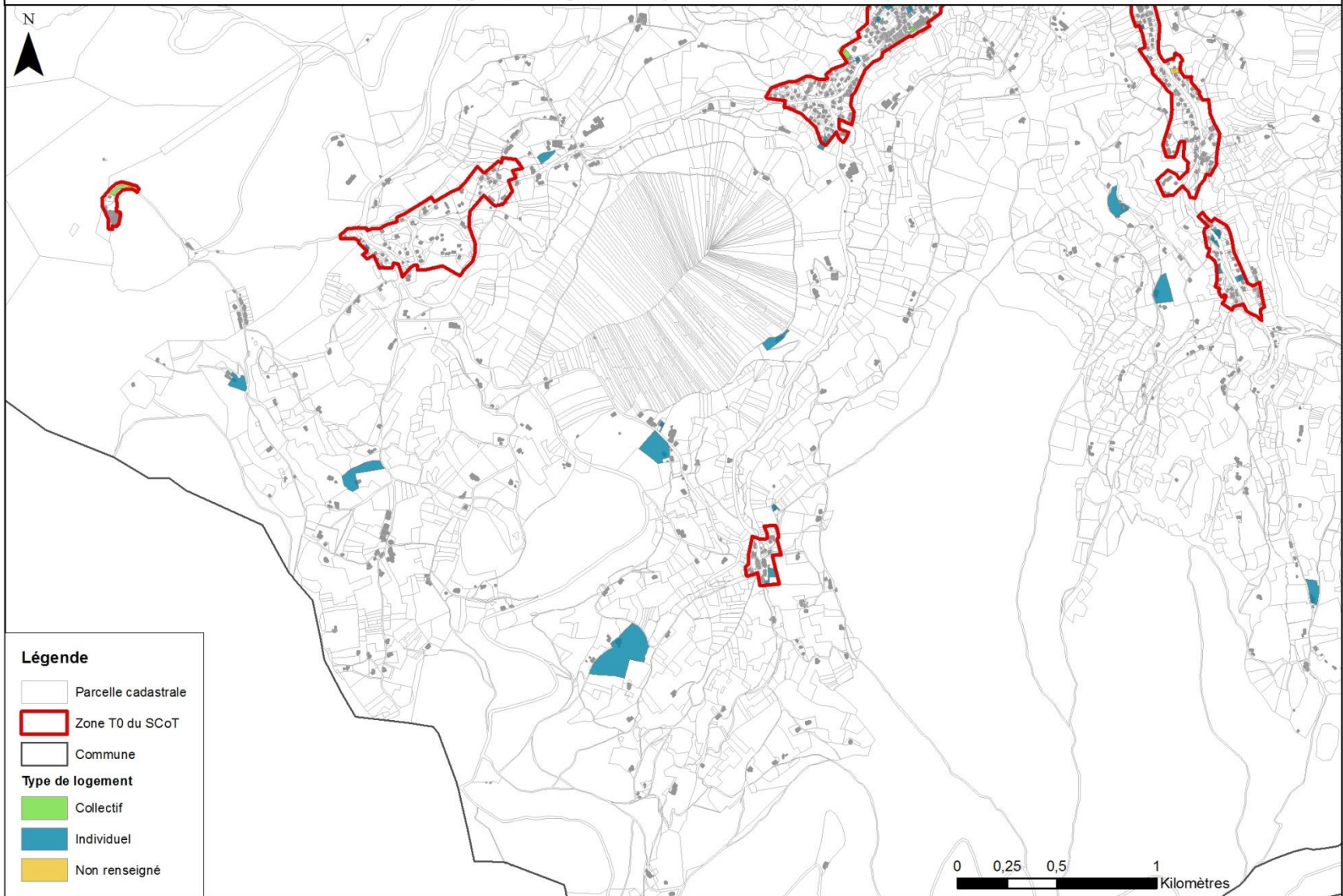
Type de logement (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

ORBEY - Sud

Type de logement (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

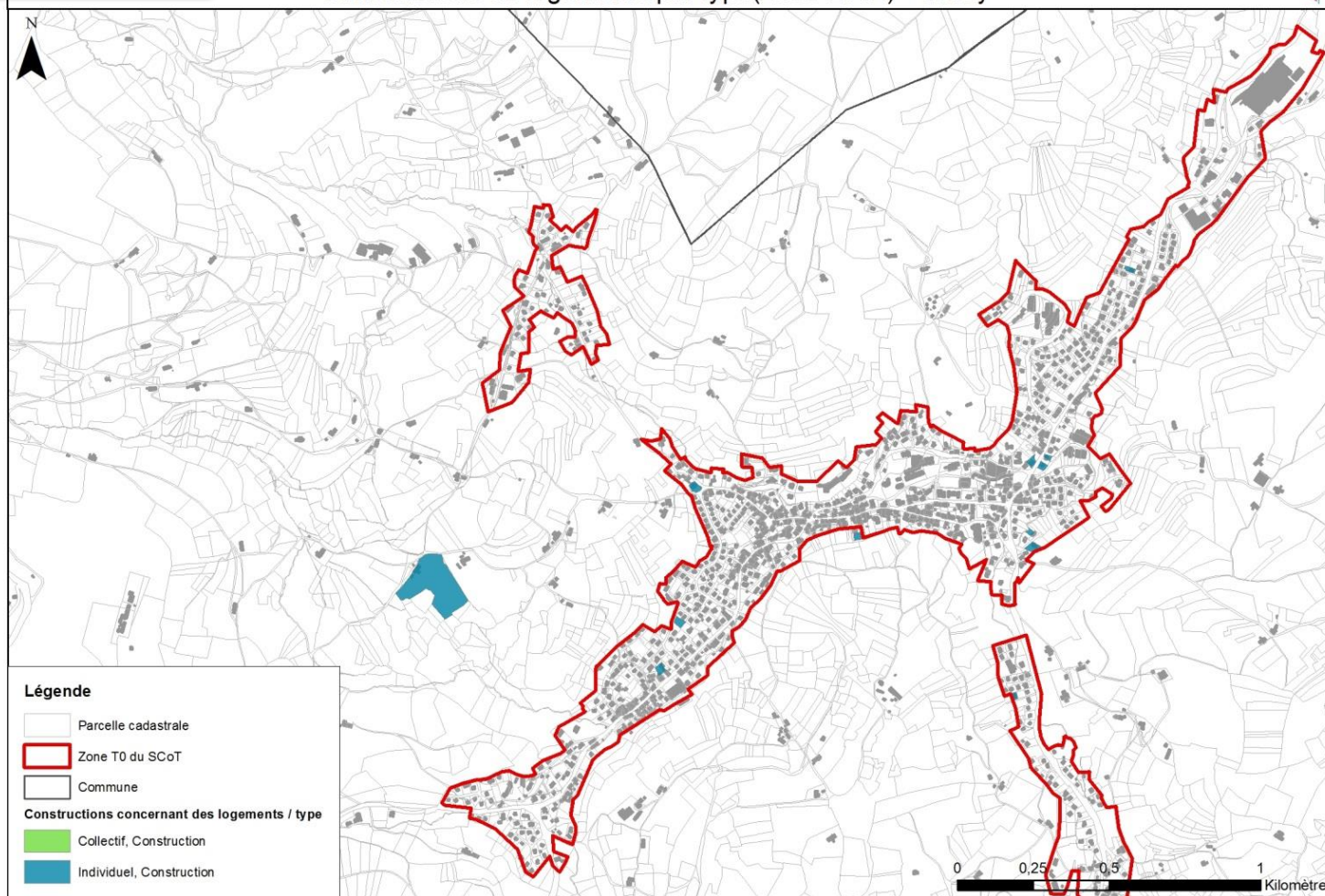


## b. LES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

Les cartes ci-après recensent uniquement les permis concernant des logements, dont le projet correspond à une construction.

### ORBEY - Centre

Constructions de logements par type(2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

A Orbey, 15 constructions de logements ont été réalisées, dont 15 permis de constructions de logements individuels et 0 permis de constructions de logements collectifs.

### 25 permis de construction

#### 15 permis logements

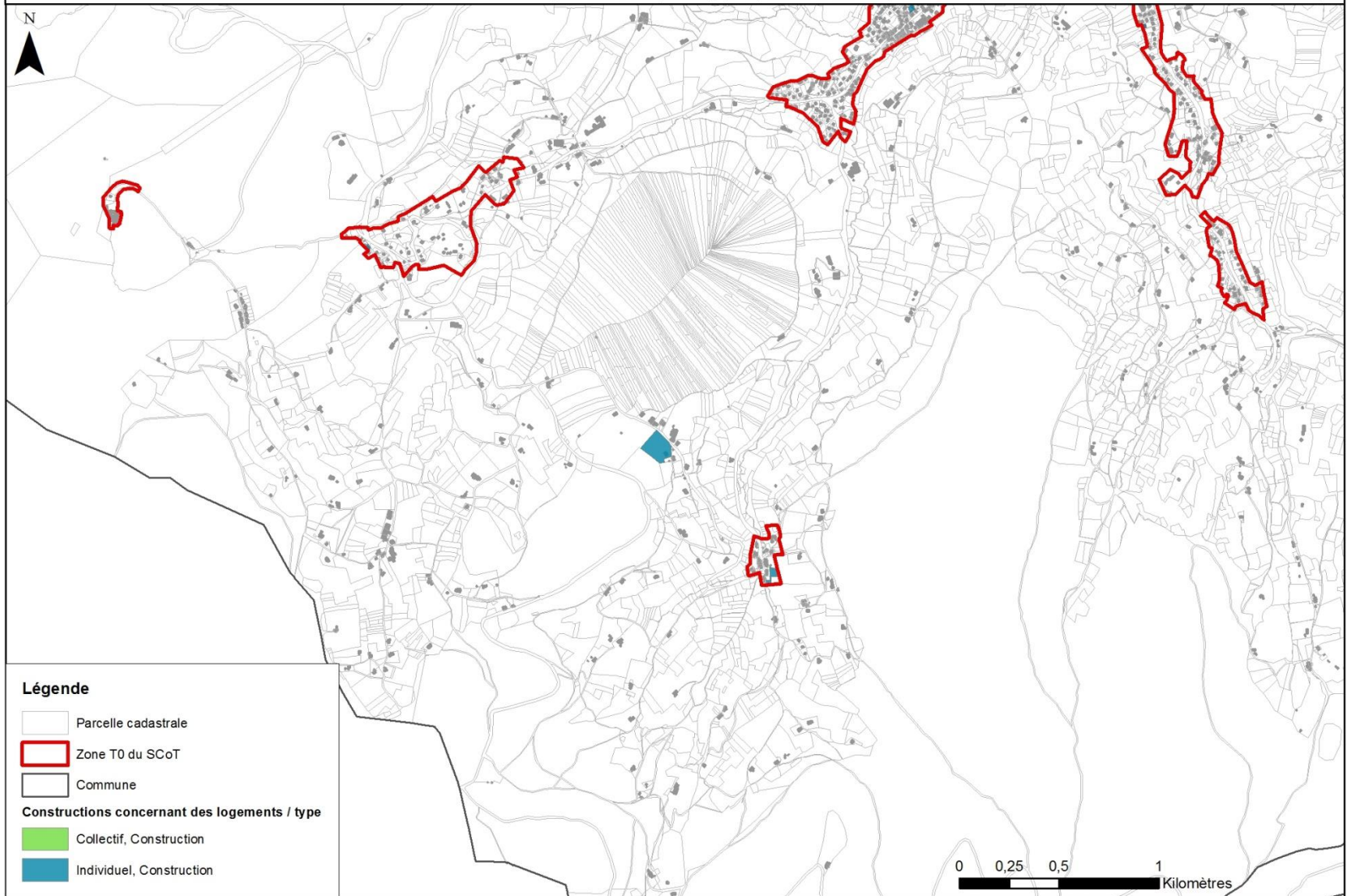
Dont: 15 permis logements individuels  
0 permis logement collectif

15 logements (en individuel) créés  
0 logements (en collectif) créés

SHON construite : 2356 m<sup>2</sup>  
SHON construite moyenne : 157 m<sup>2</sup>

ORBEY - Sud

Constructions de logements par type(2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014



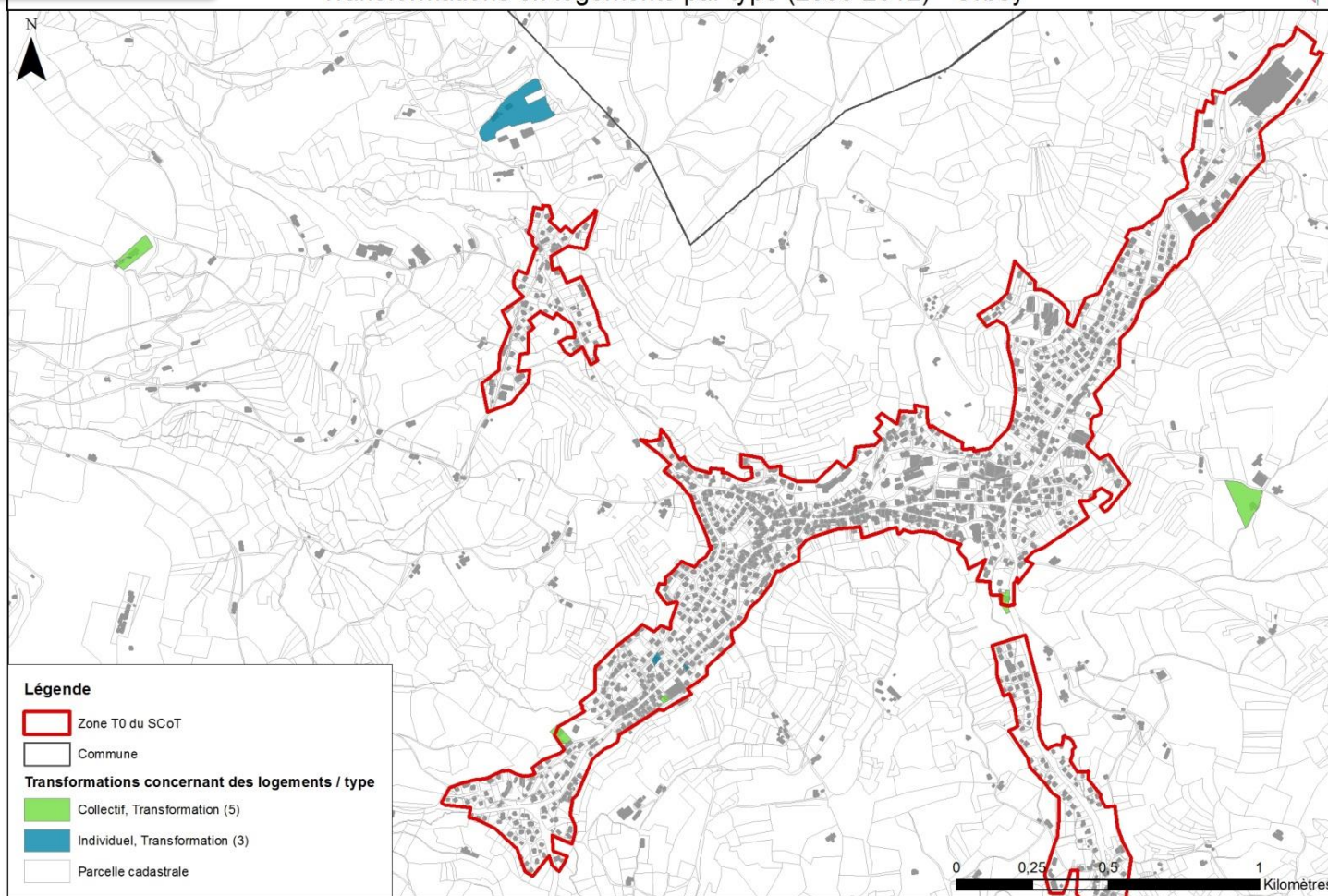
### c. LES TRANSFORMATIONS EN LOGEMENTS

Le même type d'analyse peut également être réalisé pour les permis concernant des logements, dont le projet correspond à une transformation.

Sur le territoire d'Orbey, 24 logements ont été créés à partir d'un bâtiment ou d'une maison déjà utilisés pour un autre usage.

#### ORBEY - Centre

Transformations en logements par type (2008-2012) - Orbey



#### 10 permis de transformation

#### 10 permis logements

Dont : 5 permis logements individuels  
5 permis logements collectifs

5 logements (en individuel) créés  
19 logements (en collectif) créés

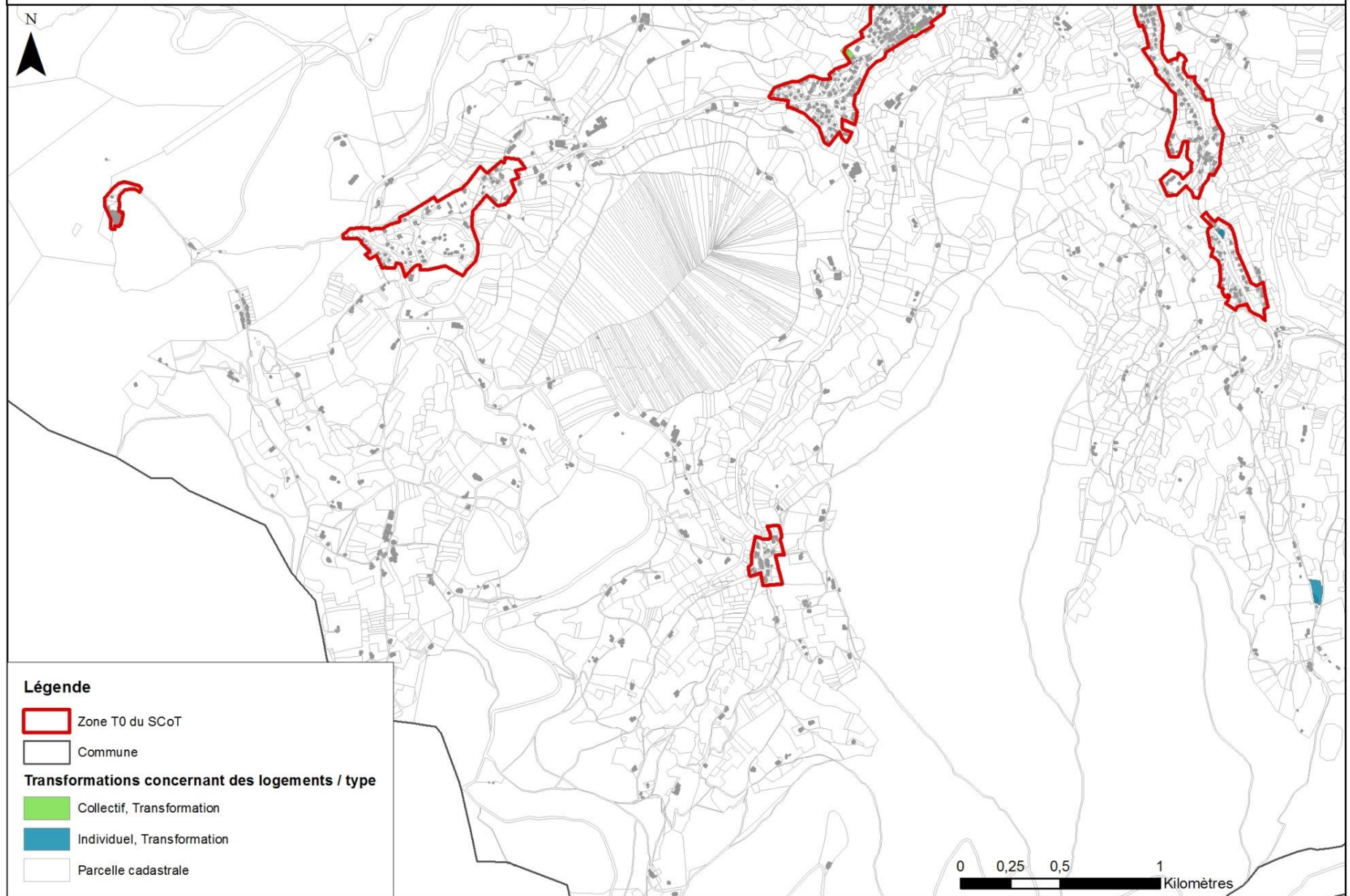
SHON transformée : 951 m<sup>2</sup>  
SHON transformée moyenne : 158 m<sup>2</sup>

	Nombre de transformation
Etable, Hangar, Grange vers logement individuel	3
Maison individuelle vers logement collectif	5
Non renseigné	2

Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

ORBEY - Sud

Transformations en logements par type (2008-2012) - Orbey



Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014



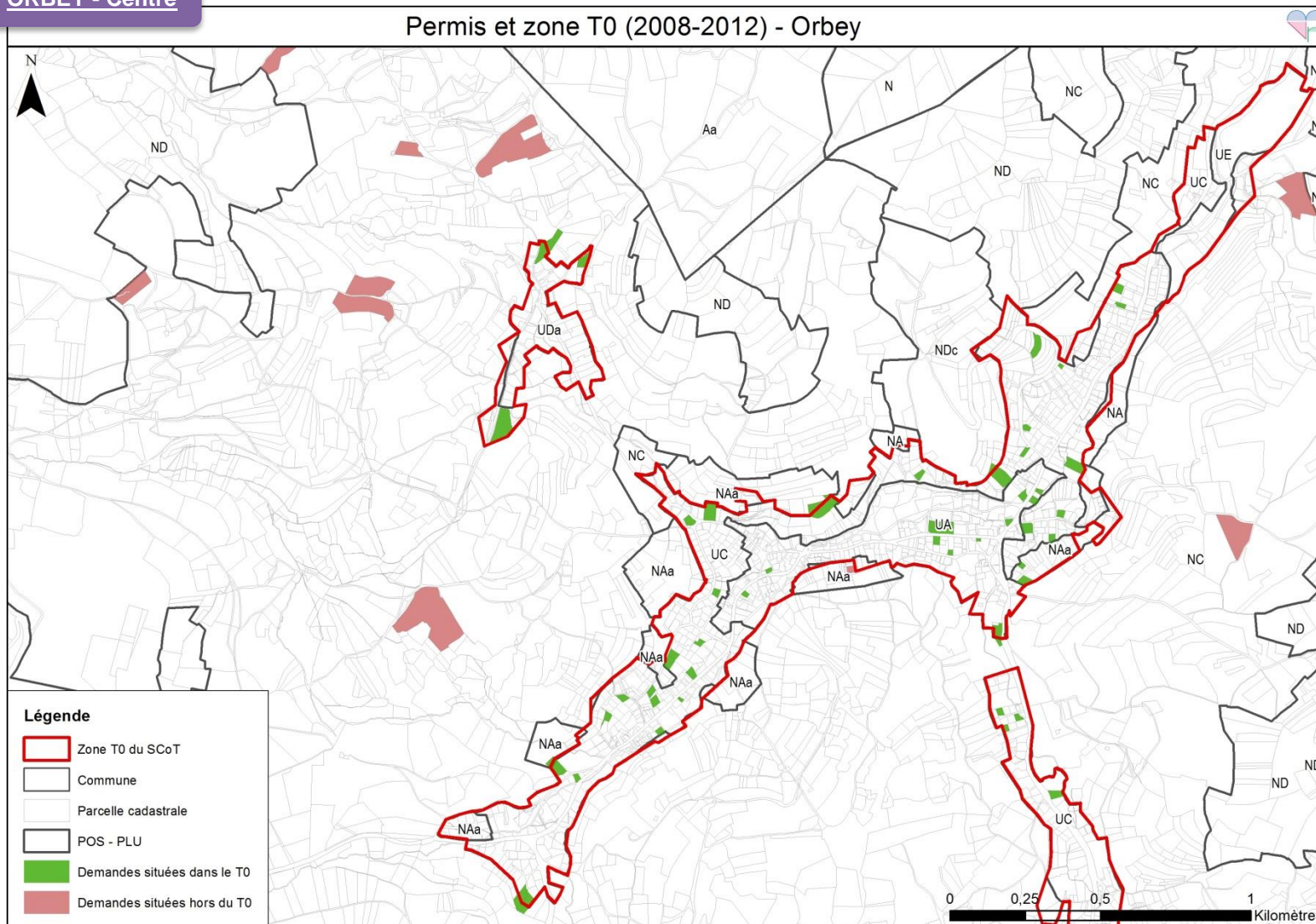
## 6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0 DU SCOT

Pour finir, l'ensemble des permis peut être analysé au regard du T0 du SCOT (enveloppe urbaine de référence) : permis situés hors ou dans la zone T0.

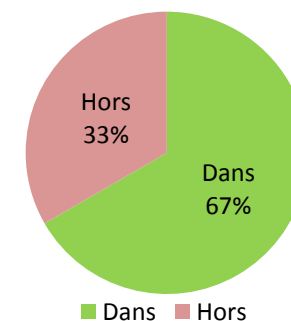
Il est ainsi possible de distinguer les permis en extension urbaine ou en densification.

### ORBEY - Centre

#### Permis et zone T0 (2008-2012) - Orbey



Comme l'indique le graphique ci-dessous, la part des permis situés dans la zone T0 représente les 2/3 des permis de la commune d'Orbey sur les 5 années.



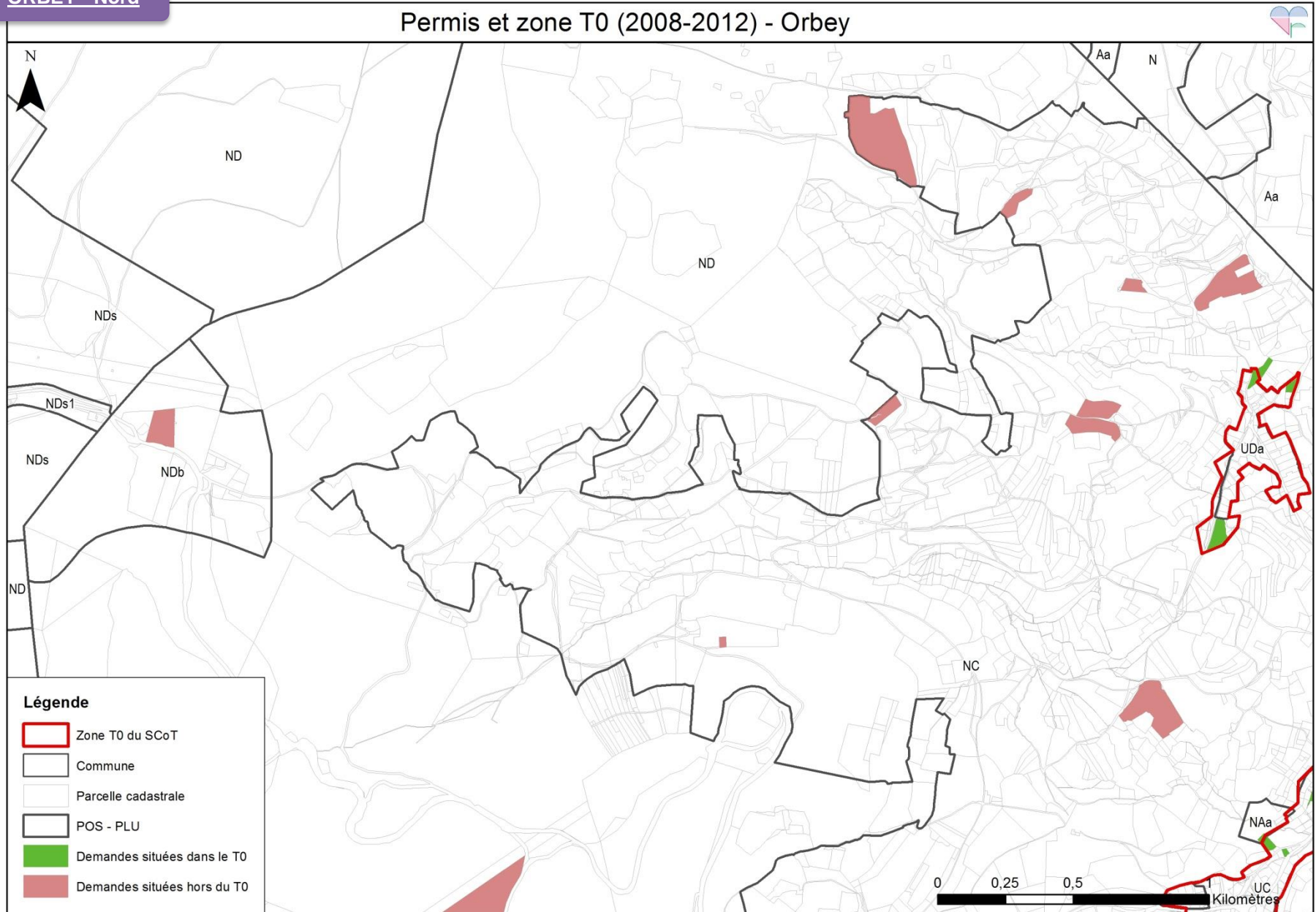
Certaines parcelles peuvent se trouver à cheval sur le T0. Leur classement « dans » ou « hors » T0 se réalisera principalement selon la localisation du bâti sur la parcelle : si le bâti concerné par le permis est en dehors du T0, la parcelle sera classée hors zone T0, et donc le permis sera en extension urbaine.

Le zonage des POS/PLU peut également être utilisé : analyse des zones constructibles ou non constructibles.

Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

ORBEY - Nord

Permis et zone T0 (2008-2012) - Orbey



**Légende**

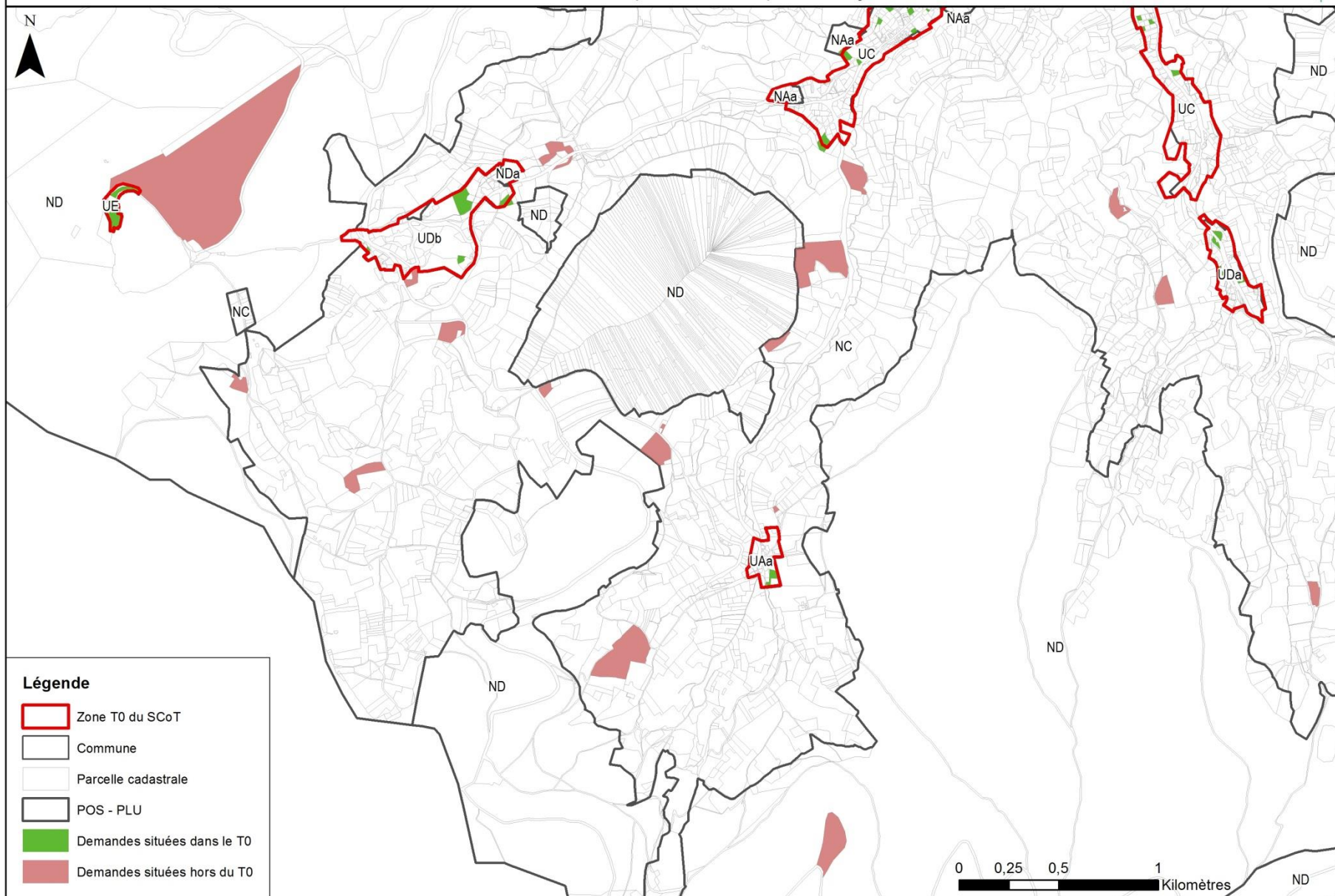
- Zone T0 du SCoT
- Commune
- Parcelle cadastrale
- POS - PLU
- Demandes situées dans le T0
- Demandes situées hors du T0

Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014





### Permis et zone T0 (2008-2012) - Orbey

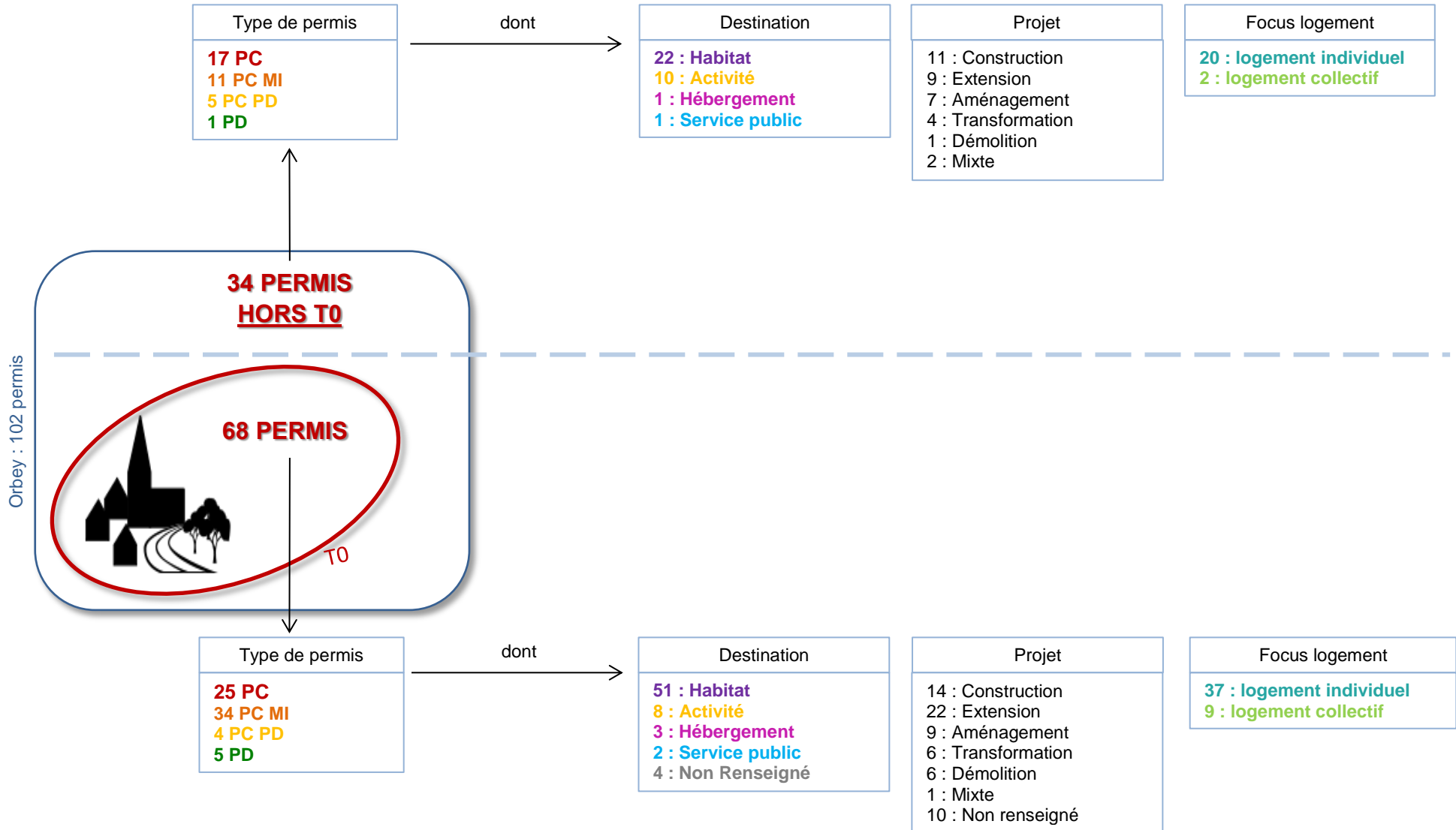


0 0,25 0,5 1 Kilomètres

Sources : SCoT MVR \_ Réalisation SM MVR \_ Date : 29.10.2014

7. SCHEMA DE SYNTHESE \*

\* En nombre de permis

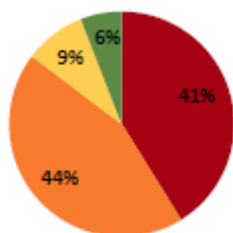




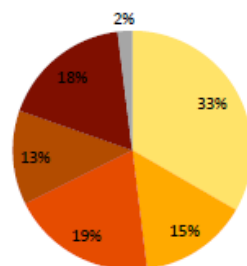
## 8. SYNTHÈSE : COMPARAISON AVEC LE SCOT

A L'ECHELLE  
DE LA  
COMMUNE

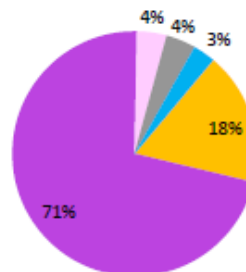
Type de permis



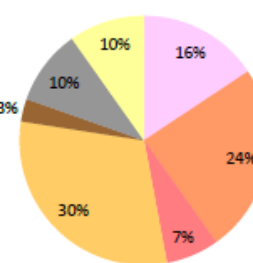
Analyse des permis par année



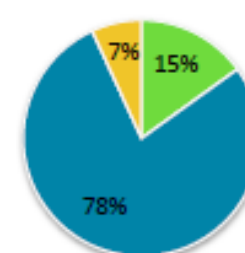
Destination des permis



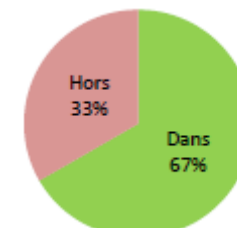
Déclinaison des permis



Type de logements



Permis et zone T0



■ PC  
■ PC MI  
■ PC PD  
■ PD  
■ PA PD  
■ PA

■ 2008  
■ 2009  
■ 2010  
■ 2011  
■ 2012

■ Activité  
■ Habitation  
■ Non renseigné  
■ Service public  
■ Mixte  
■ Hébergement touristique

■ Aménagement  
■ Construction  
■ Démolition  
■ Extension  
■ Mixte  
■ Non renseigné  
■ Transformation

■ Collectif  
■ Individuel  
■ Non renseigné

■ Dans  
■ Hors

A L'ECHELLE  
DU SCOT

(sauf ville de  
Ribeauvillé)

