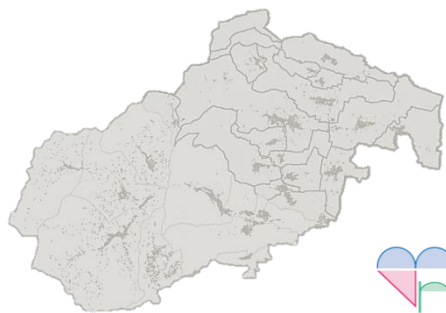




SCOT Montagne Vignoble et Ried

Fiche Portrait de Territoire - HABITAT

Volet 2 – Données Permis de construire (2008-2018)

Guémar





AVANT - PROPOS	2
INTRODUCTION	3
1. ANALYSE DES TYPES DE PERMIS	6
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 CREATIONS DE LOGEMENTS.....	25
6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0/T1 DU SCOT	28
7. SCHEMA DE SYNTHESE *	31
8. SYNTHESE : COMPARAISON AVEC LE SCOT	32

AVANT - PROPOS

Le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried (SCOT MVR) a été approuvé le 6 mars 2019. Le Syndicat Mixte poursuit la mise en œuvre du SCoT entamée en 2010.

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 24 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, et sera accompagnée d'analyses « locales ».

La réalisation du 1^{er} 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 2nd volet traite pour chaque commune les permis de construire de 2008 à 2018 : 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 sera consacrée à la consommation de l'espace.



INTRODUCTION

La base de données des permis de construire du syndicat mixte du SCoT MVR est constituée de la base de données de la DDT (pour les permis entre 2008 et 2014) et des données des services instructeurs mutualisés (à partir de 2015). Elle répertorie, pour les 24 communes du territoire du SCoT Montagne Vignoble et Ried, l'ensemble des permis d'aménager, permis de construire et permis de démolir autorisés.

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 ont été géolocalisées.

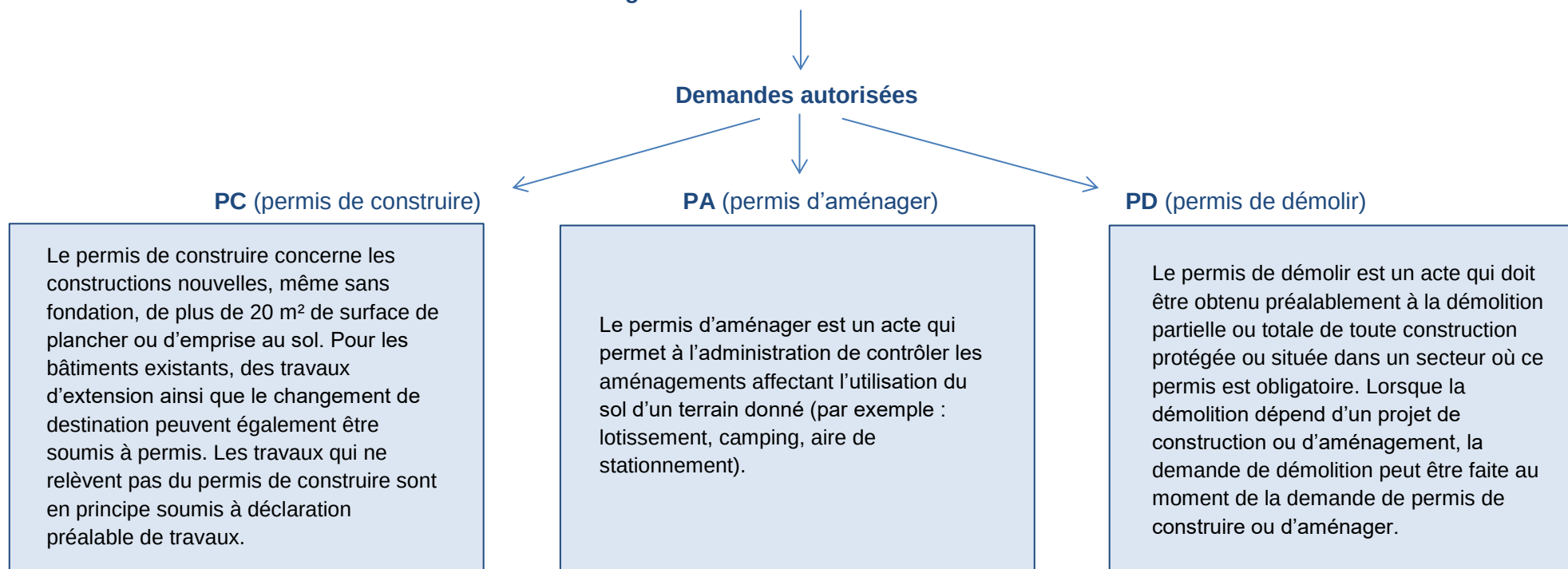
Ainsi, en tenant compte des critères précédemment énoncés, 2285 autorisations ont été géolocalisées et analysées à l'échelle du territoire du SCOT entre 2008 et 2018 (soit sur 11 années complètes).

A noter que les permis autorisés en 2019 sont bien intégrés à la base de données, mais ne sont pas intégrés dans la présente fiche : certaines autorisations sont encore en cours d'instruction au moment de la constitution du présent document.

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 individuelle
- 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, PD et leurs variantes,
dont la demande a été autorisée

Rappel de définition des autorisations enregistrées dans la base de données du SM MVR**Actes d'urbanisme géolocalisés dans la base de données du SM MVR**Rappel relatif à l'enveloppe urbaine de référence du SCoT :

Les différentes autorisations sont cartographiées ci-après et analysées selon différentes thématiques. Les cartographies représentent également les enveloppes urbaines de référence du SCoT appelées T0 ou T1.

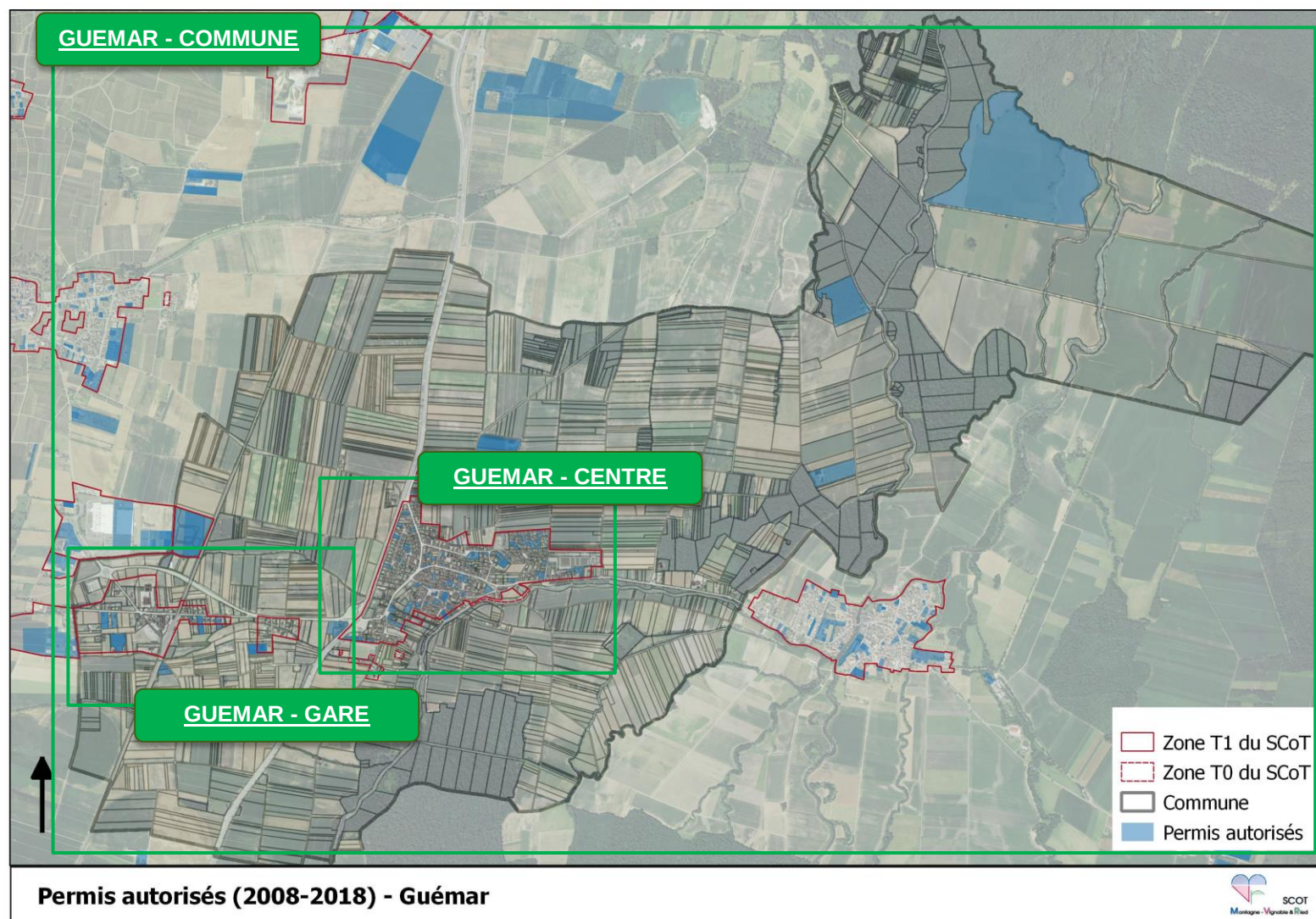
Ces dernières ont été définies dans le SCoT approuvé en 2010 : « afin de disposer d'une base claire pour définir les surfaces comptabilisées en extensions urbaines, il est défini pour chaque commune l'enveloppe urbaine de référence ». Appelée T0, cette enveloppe urbaine de référence a été dessinée sur la base de l'orthophotographie datée de juin 2007. Elle intègre les zones U des POS et des PLU, les AFU existantes, ainsi que les constructions réalisées depuis la prise de vue et les projets en cours.

Ces T0 ont été repris, actualisés et validés avec les communes dans le cadre de la révision du SCoT. Elles sont appelées T1 dans le SCoT approuvé en 2019.

Cartographies :

Les territoires étendus, comme celui de Guémar, 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 de Guémar, 3 secteurs ont été identifiés : Guémar – Commune, Guémar – Centre et Guémar - Gare



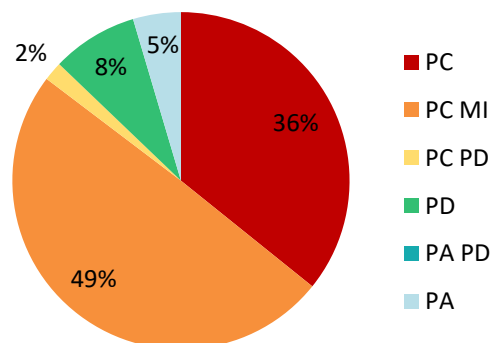
1. ANALYSE DES TYPES DE PERMIS

→ 109 permis sont localisés sur la commune de Guémar sur la période 2008-2018.

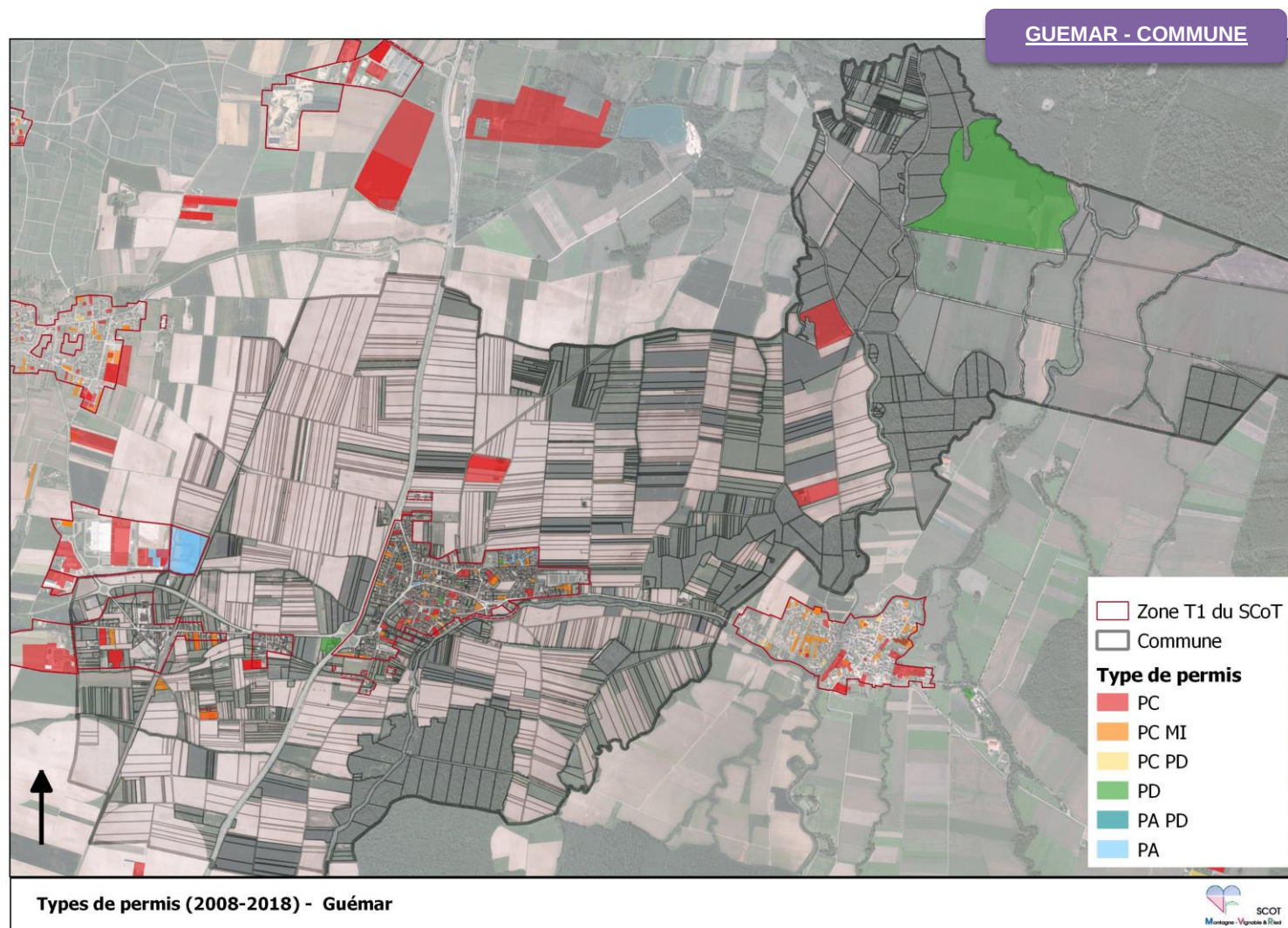
La déclinaison des couleurs permet de distinguer les différents types de permis.

Le diagramme en secteur ci-dessous illustre la part des types de permis pour la commune de Guémar sur la période 2008-2018.

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



La carte ci-contre est déclinée pour les 3 secteurs prédéfinis : Guémar – Commune, Guémar – Centre et Guémar – Gare.



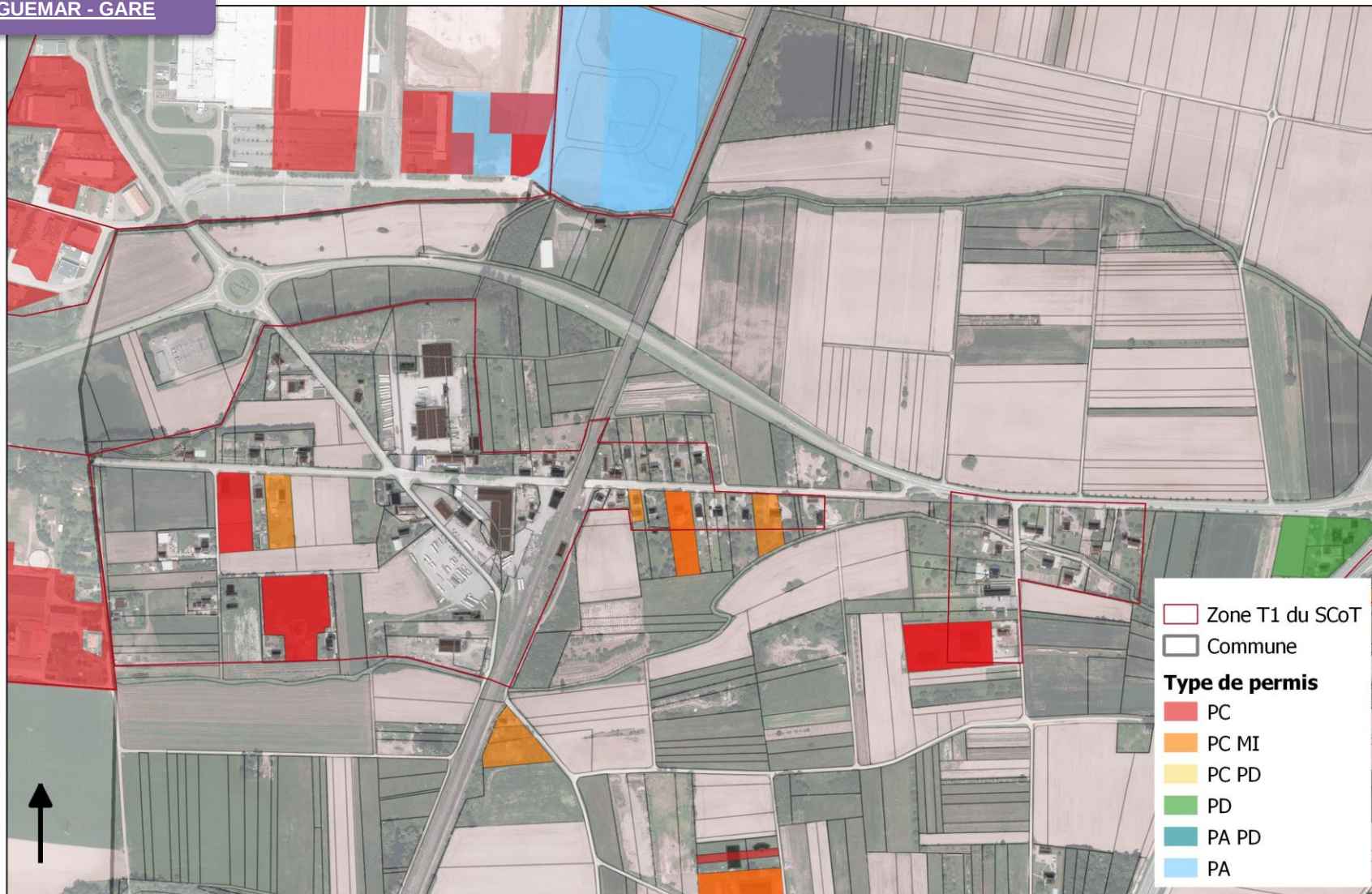
Sources : cadastre PCI 2018, INSEE, CIGAL, SCot MVR

GUÉMAR - CENTRE



Types de permis (2008-2018) - Guémar

GUÉMAR - GARE



Types de permis (2008-2018) - Guémar

2. EVOLUTION : RYTHME PAR ANNEE

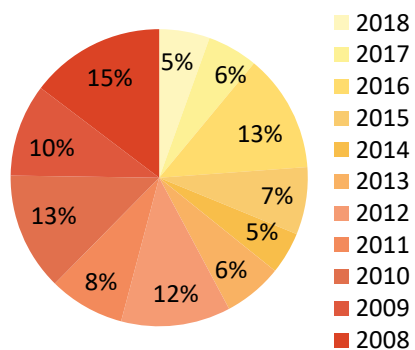
La carte ci-dessous permet de visualiser l'évolution des permis par année.

L'année prise en compte dans cette étude est l'**année de notification de la décision**.

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

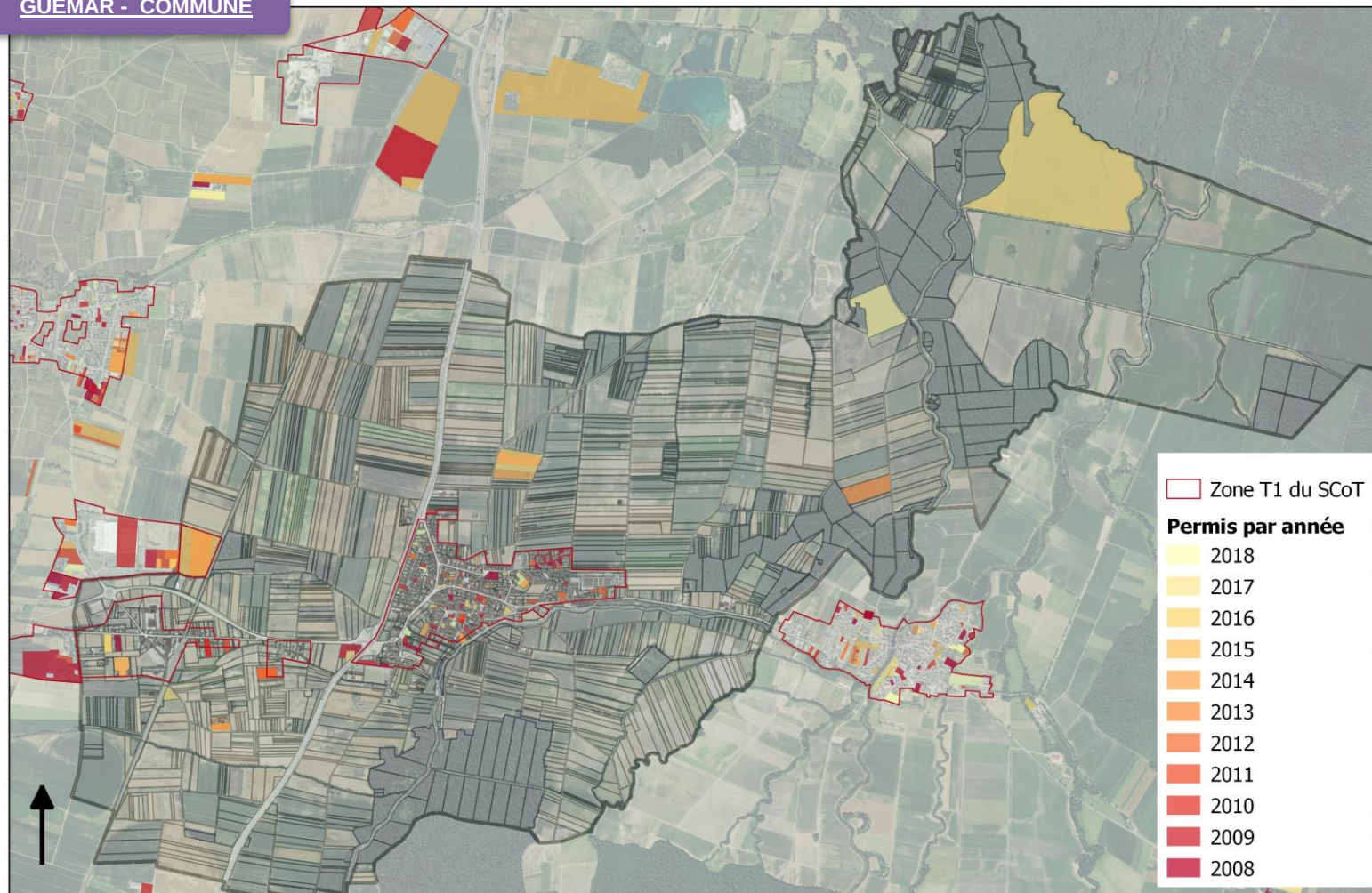
Plus la parcelle tend vers le clair, plus son permis a une date de notification ancienne.

Il est intéressant d'observer un nombre important de permis réparti sur la période 2008-2010.



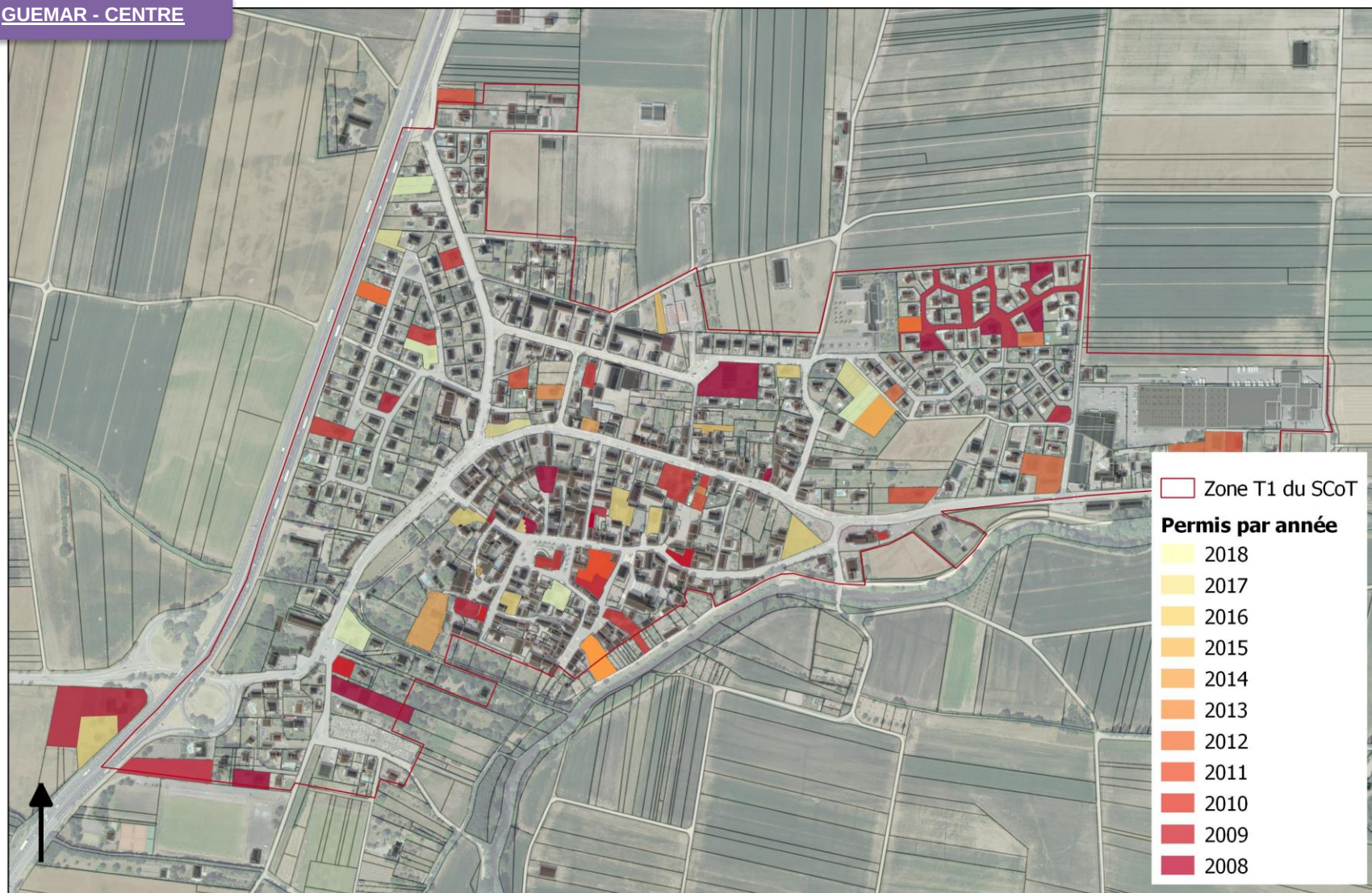
La carte ci-contre correspond au secteur Guémar - Commune. Les deux autres secteurs sont déclinés ci-après.

GUEMAR - COMMUNE



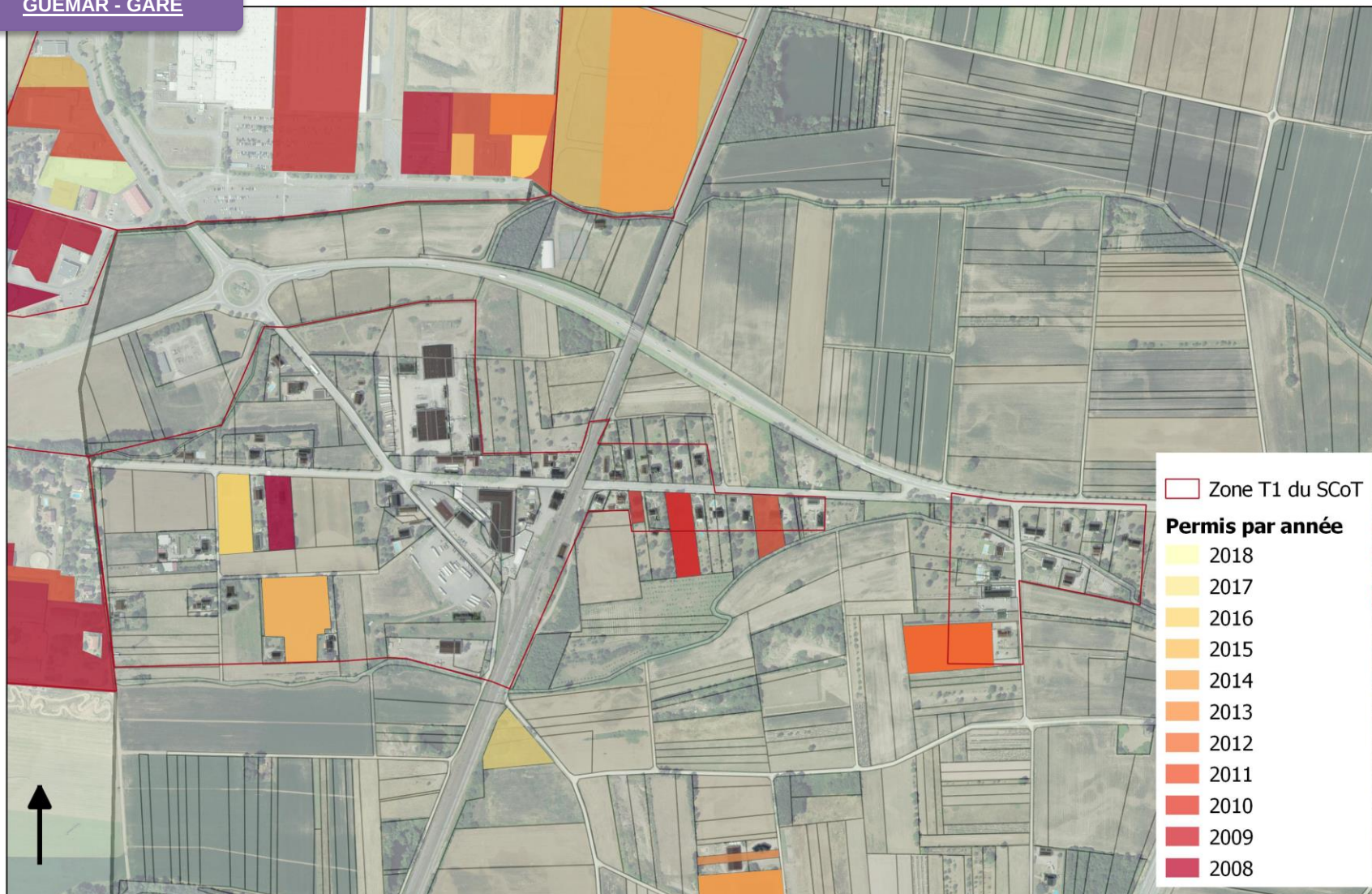
Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

GUÉMAR - CENTRE



Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

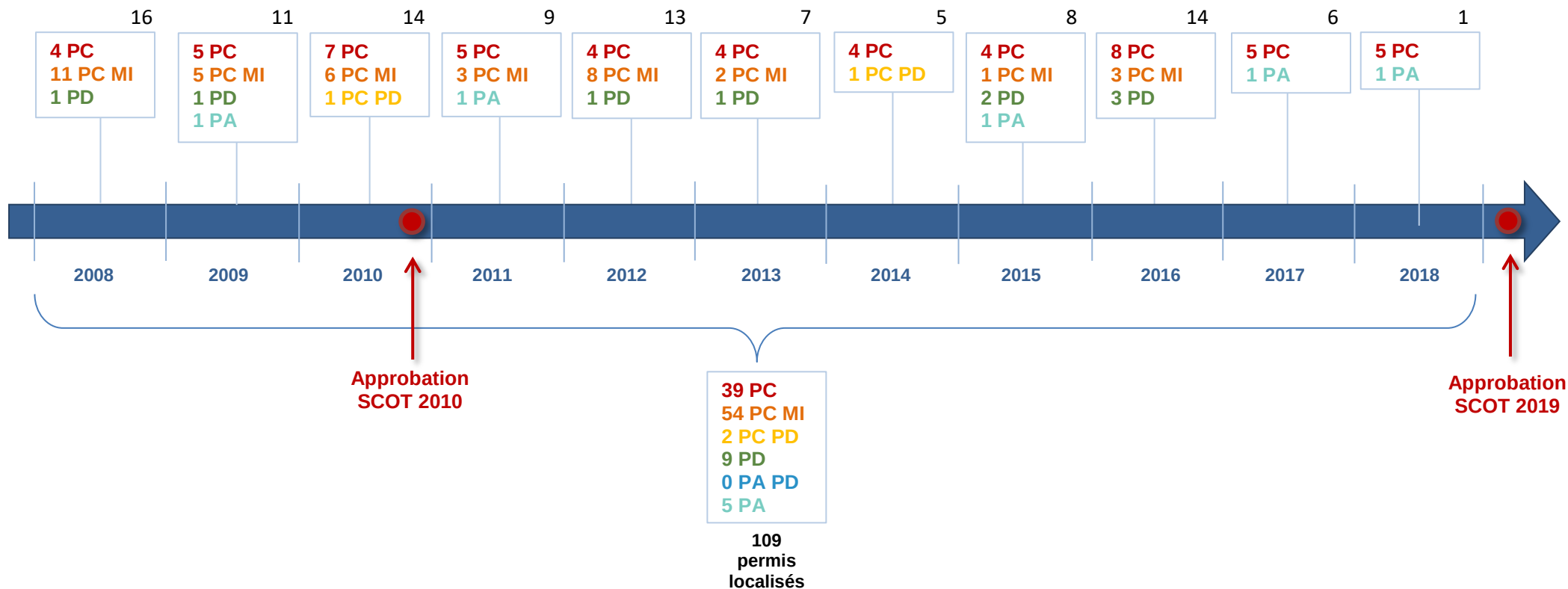
GUÉMAR - GARE



Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

> SCHEMA DE SYNTHESE

Nombre de permis :



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

Les dates d'approbation du SCOT MVR (2010 et 2019) sont mises en évidence afin de connaître l'évolution avant et après.

Pour la commune de Guémar, la majorité des permis sont des PC MI.

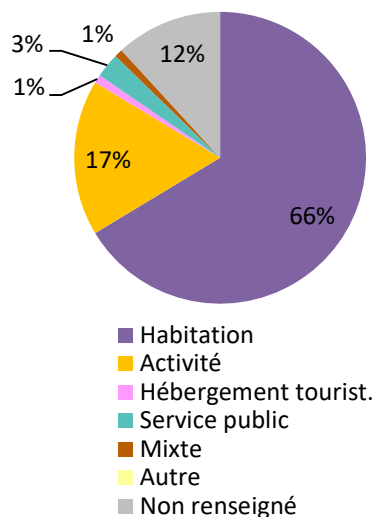
2008, 2010 et 2016 sont les années où il y a eu le plus de permis autorisés sur la commune.

3. DESTINATION DES PERMIS

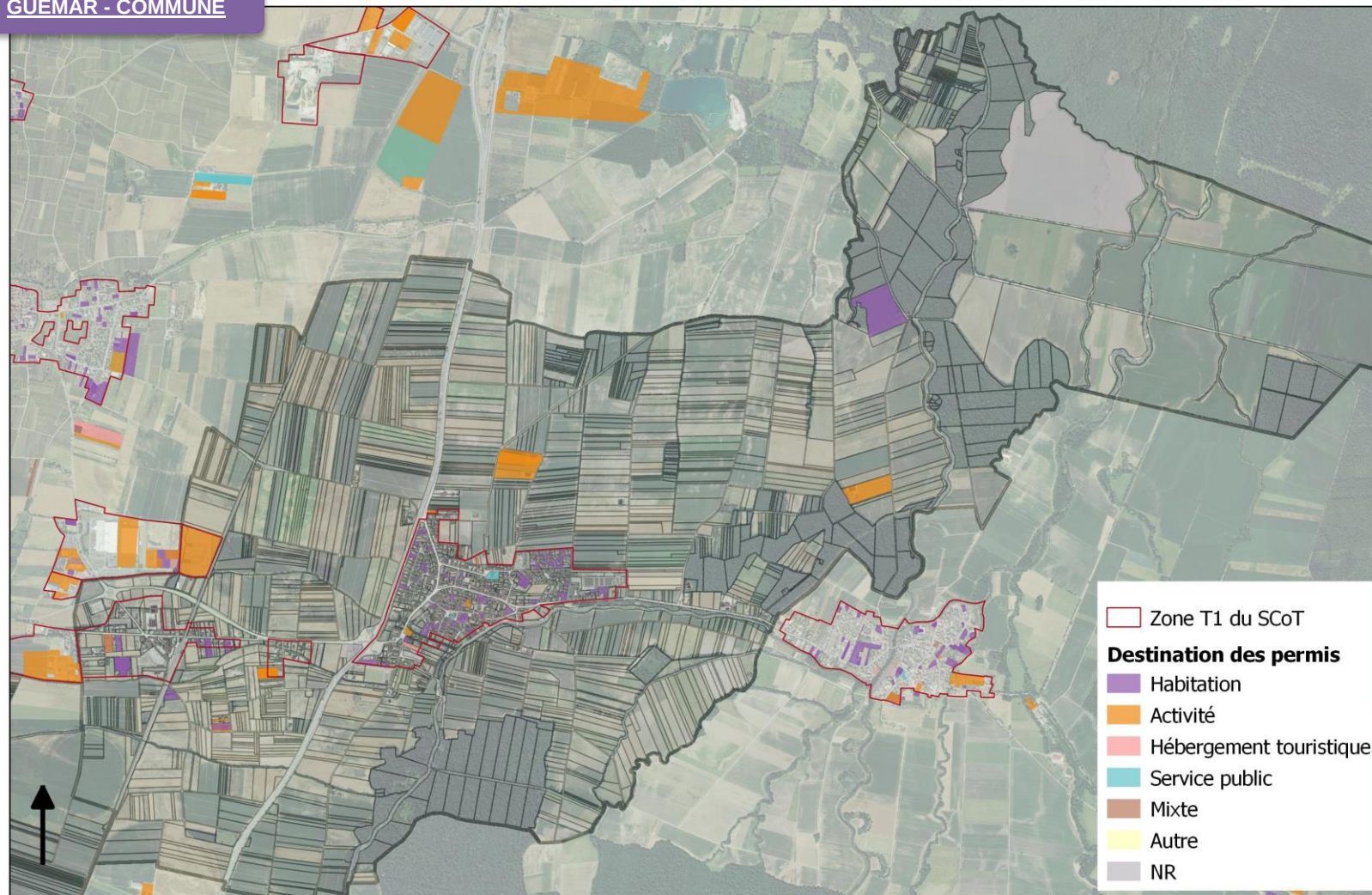
Les cartes suivantes permettent de mettre en évidence la destination des permis.

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 66% des permis sur les 11 années étudiées.



GUEMAR - COMMUNE



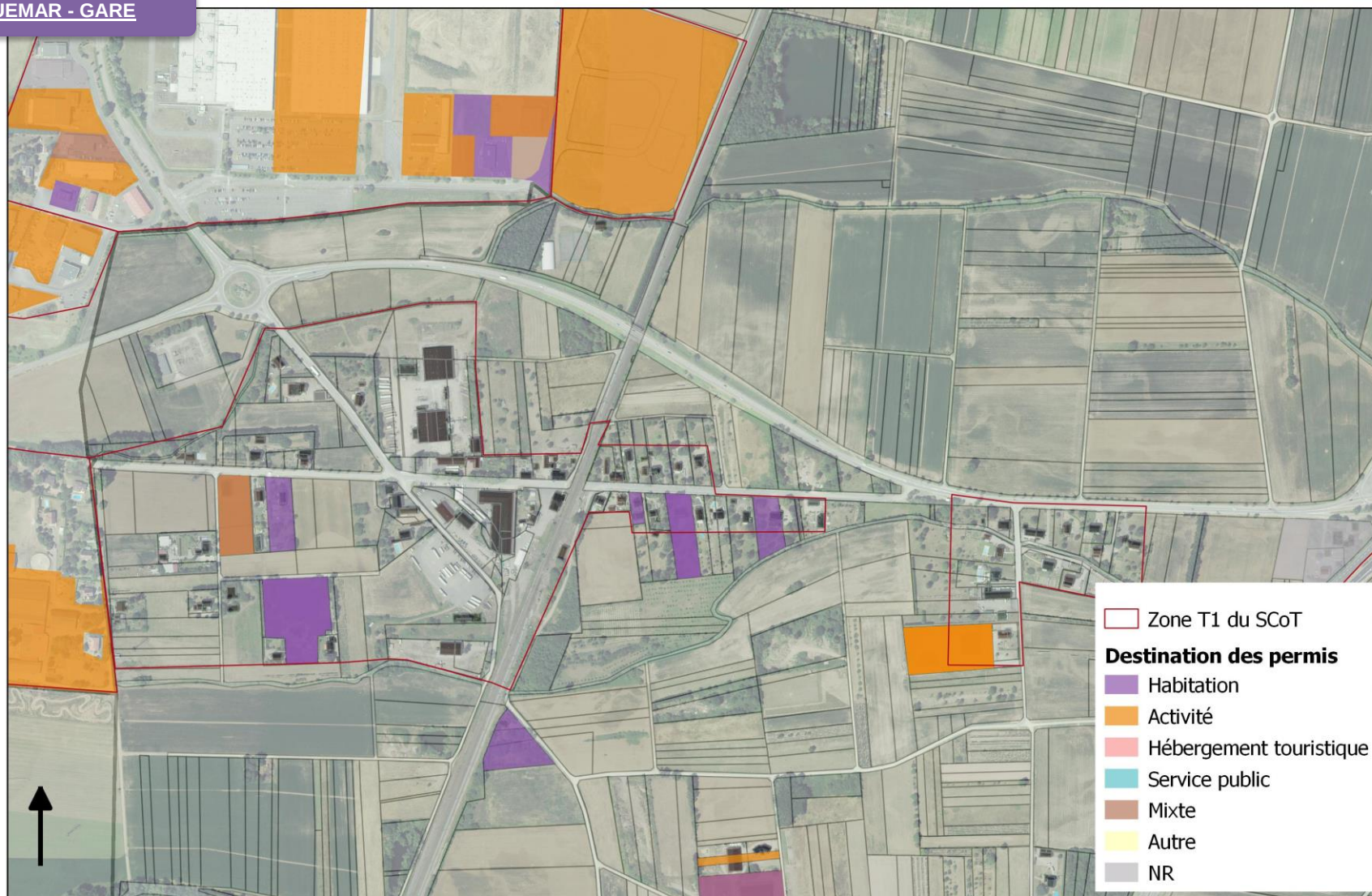
Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

GUEMAR - CENTRE



Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

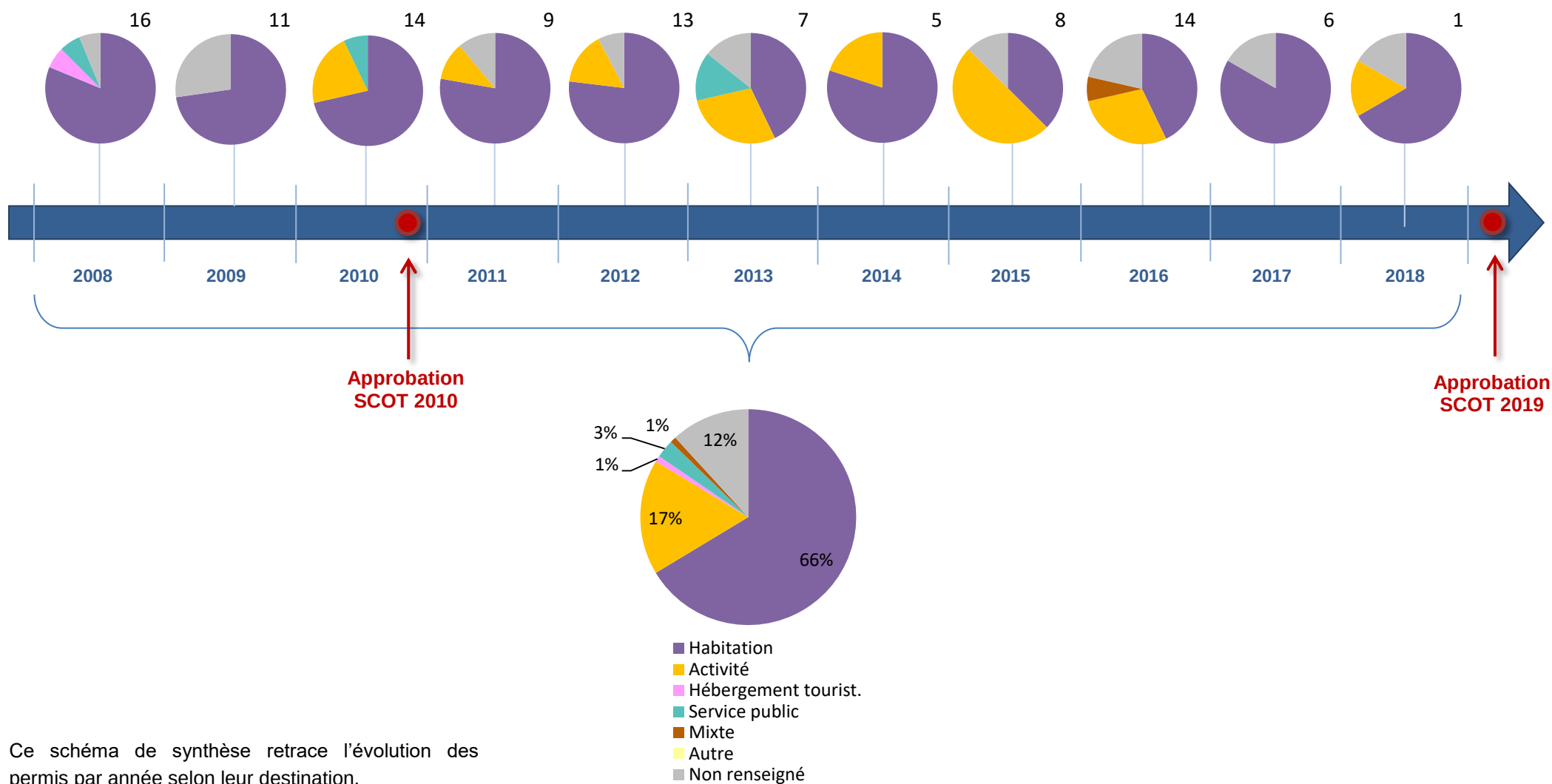
GUEMAR - GARE



Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

> SCHEMA DE SYNTHESE

Nombre de permis :



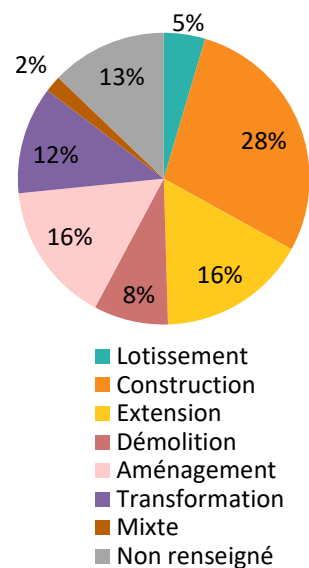
Ce schéma de synthèse retrace l'évolution des permis par année selon leur destination.

La part des permis destinés à l'habitation reste la plus importante, ceci quasiment pour chaque année.

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.

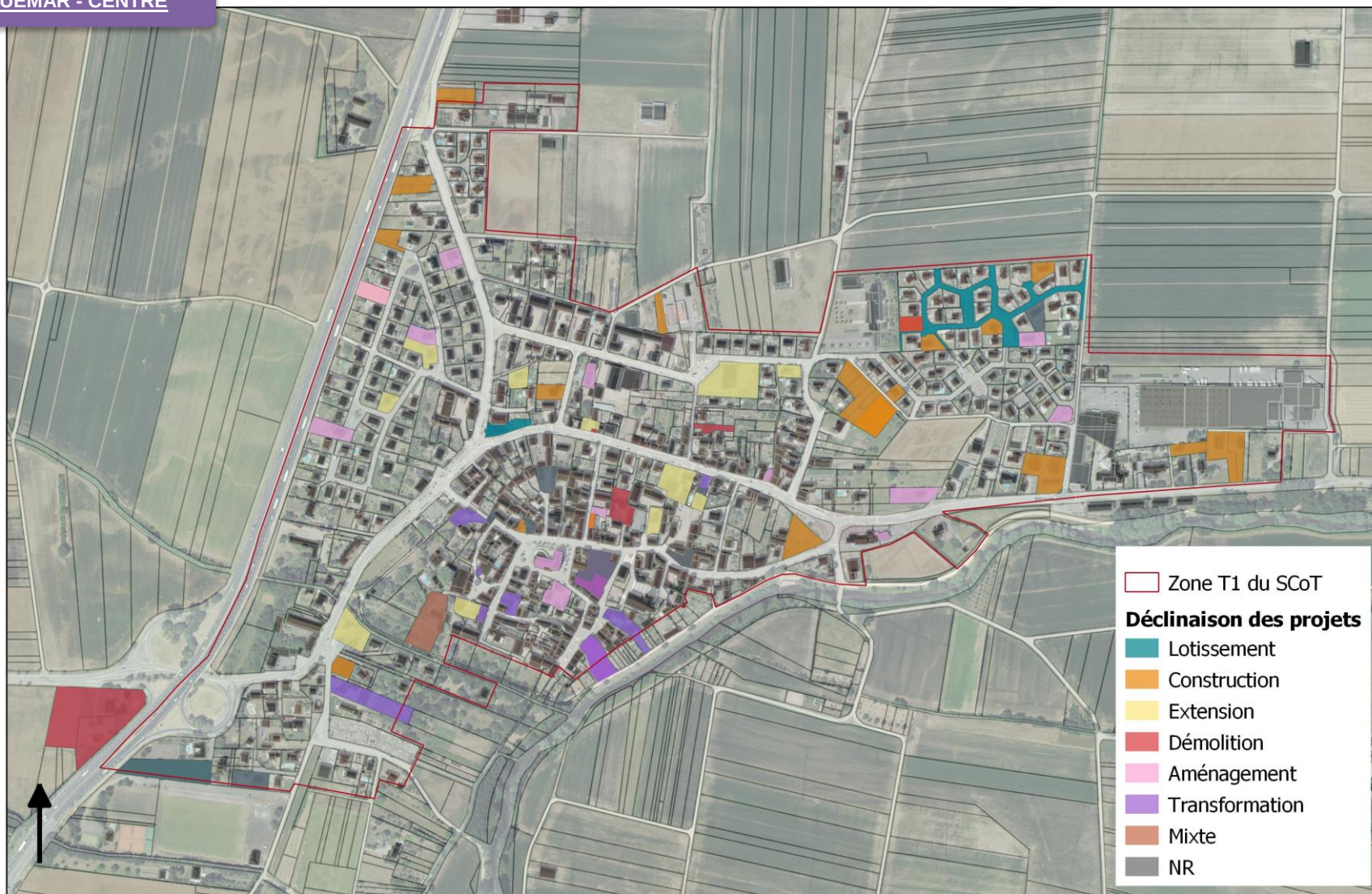


GUÉMAR - COMMUNE



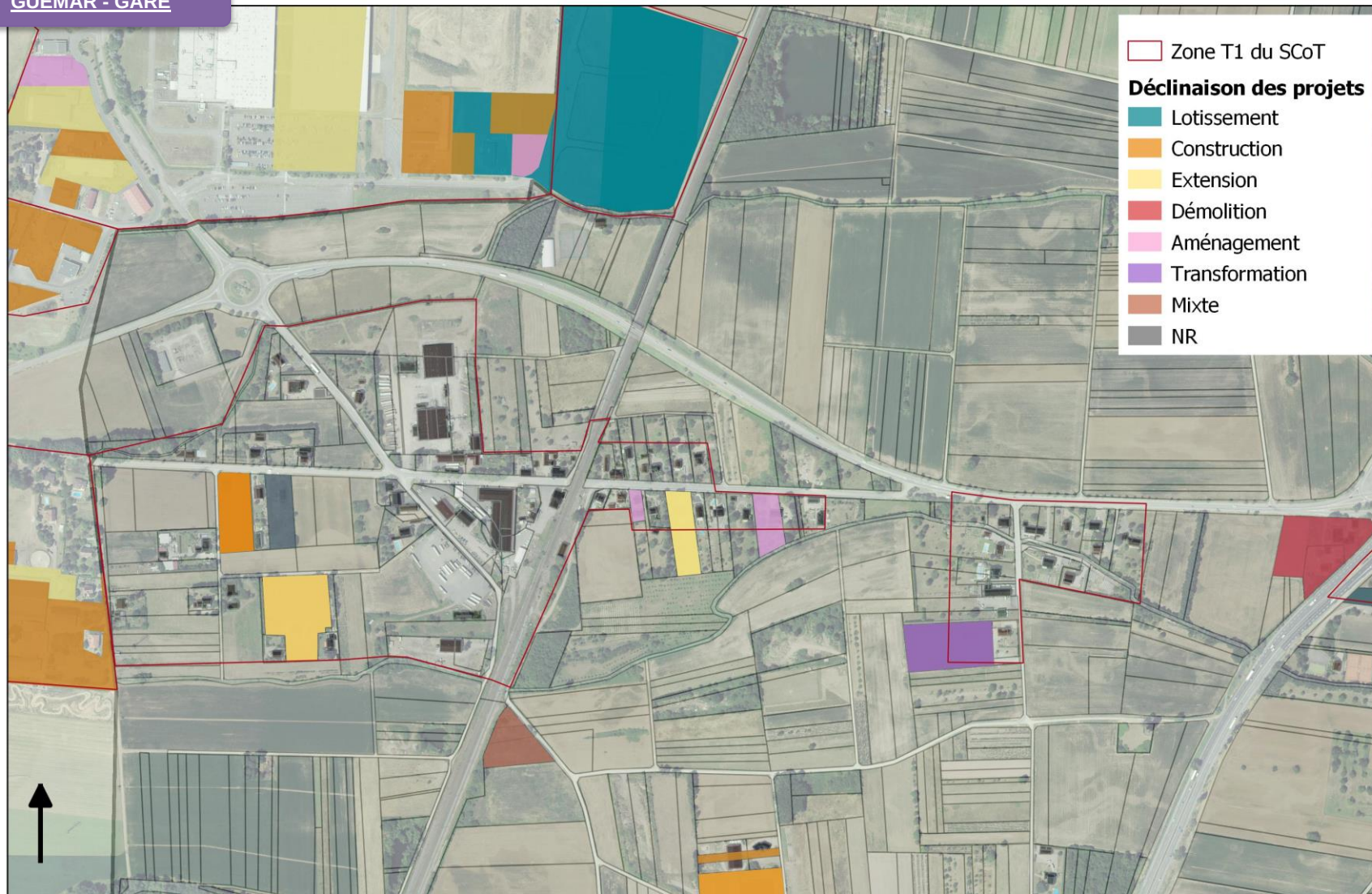
Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

GUEMAR - CENTRE



Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

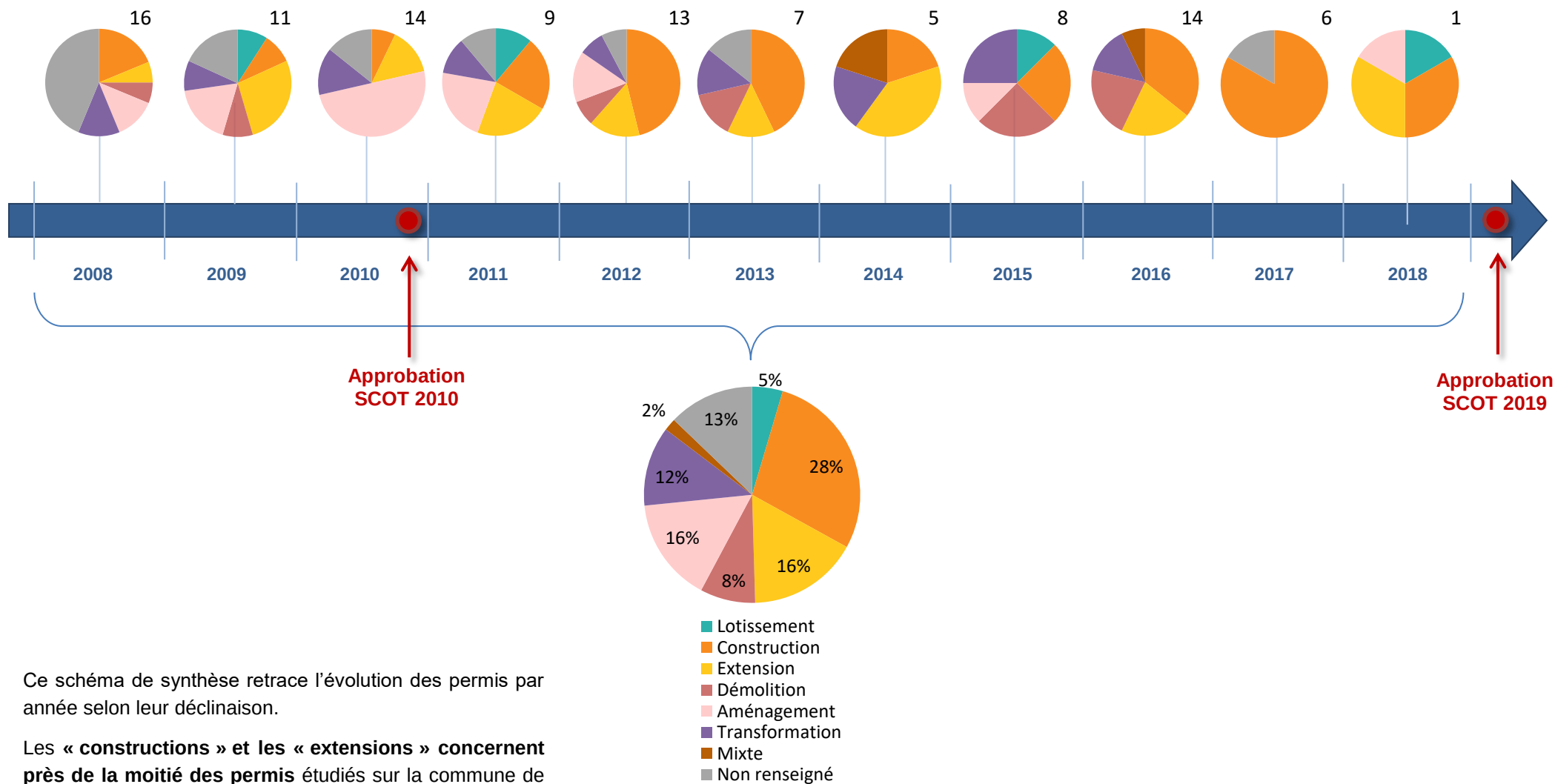
GUÉMAR - GARE



Permis autorisés (2008-2018) - Guémar

> SCHEMA DE SYNTHESE

Nombre de permis :



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

Les « constructions » et les « extensions » concernent près de la moitié des permis étudiés sur la commune de Guémar.



	Totalité des permis	Permis concernant les logements
Lotissement	5	1
Construction	31	24
Extension	18	12
Démolition	9	1
Aménagement	17	13
Transformation	13	10
Mixte	2	2
Non renseigné	14	12
Total général	109	75

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

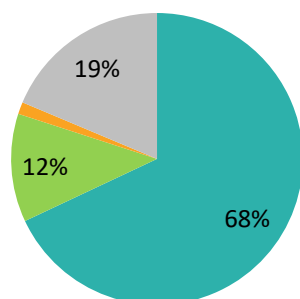
Cette déclinaison peut également être analysée pour les permis concernant les logements : le nombre correspondant est indiqué dans la deuxième colonne du tableau ci-contre.

5. FOCUS SUR LES PERMIS CONCERNANT LES LOGEMENTS

a. LES TYPES DE LOGEMENT : INDIVIDUEL ET COLLECTIF

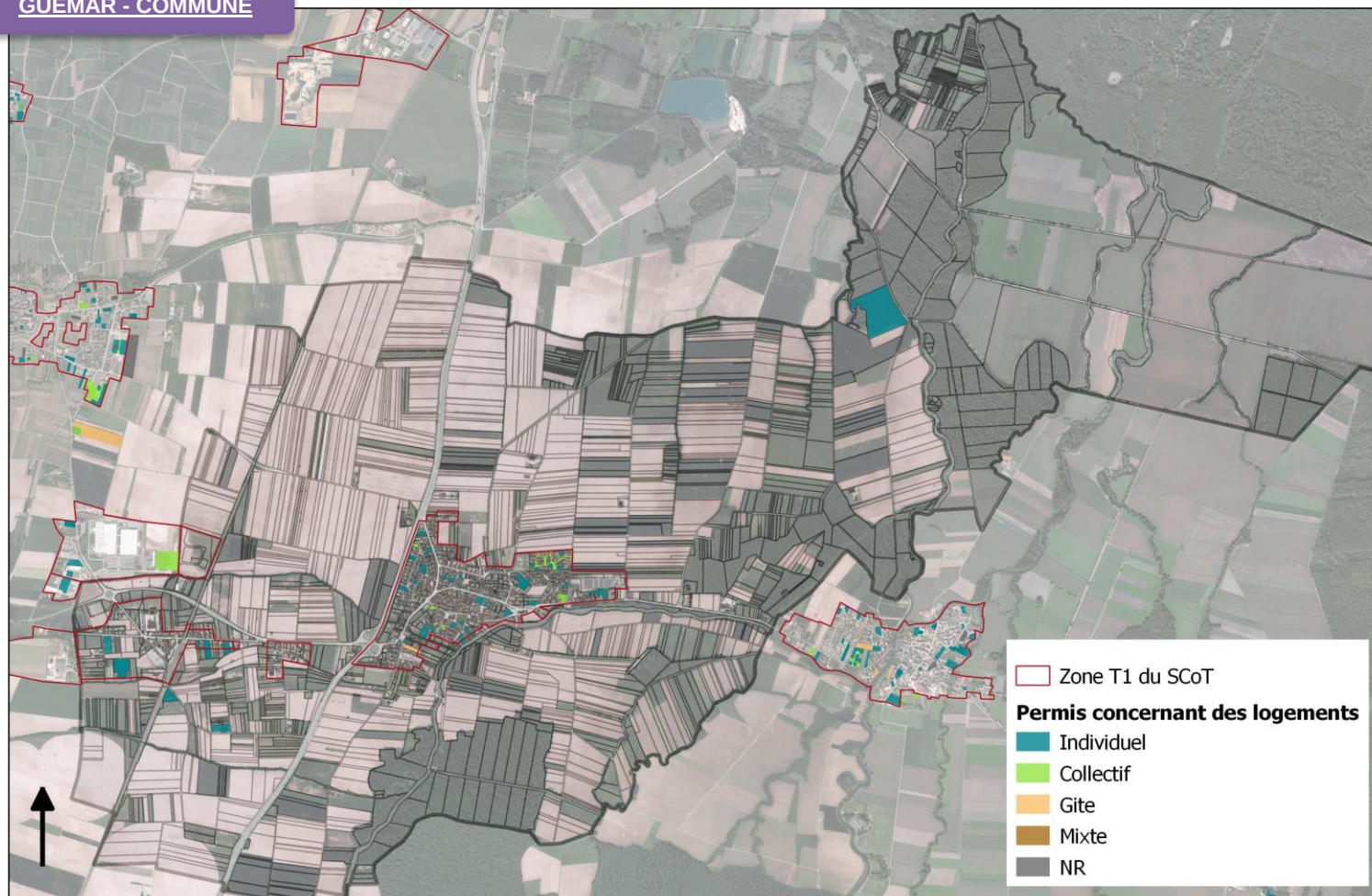
Un focus peut être réalisé sur les permis concernant les logements. Sur les 109 permis étudiés au sein de la commune de Guémar, **75 concernent des logements**.

Parmi ces 75 permis concernant des logements, près de 70% **correspondent à des logements individuels**.



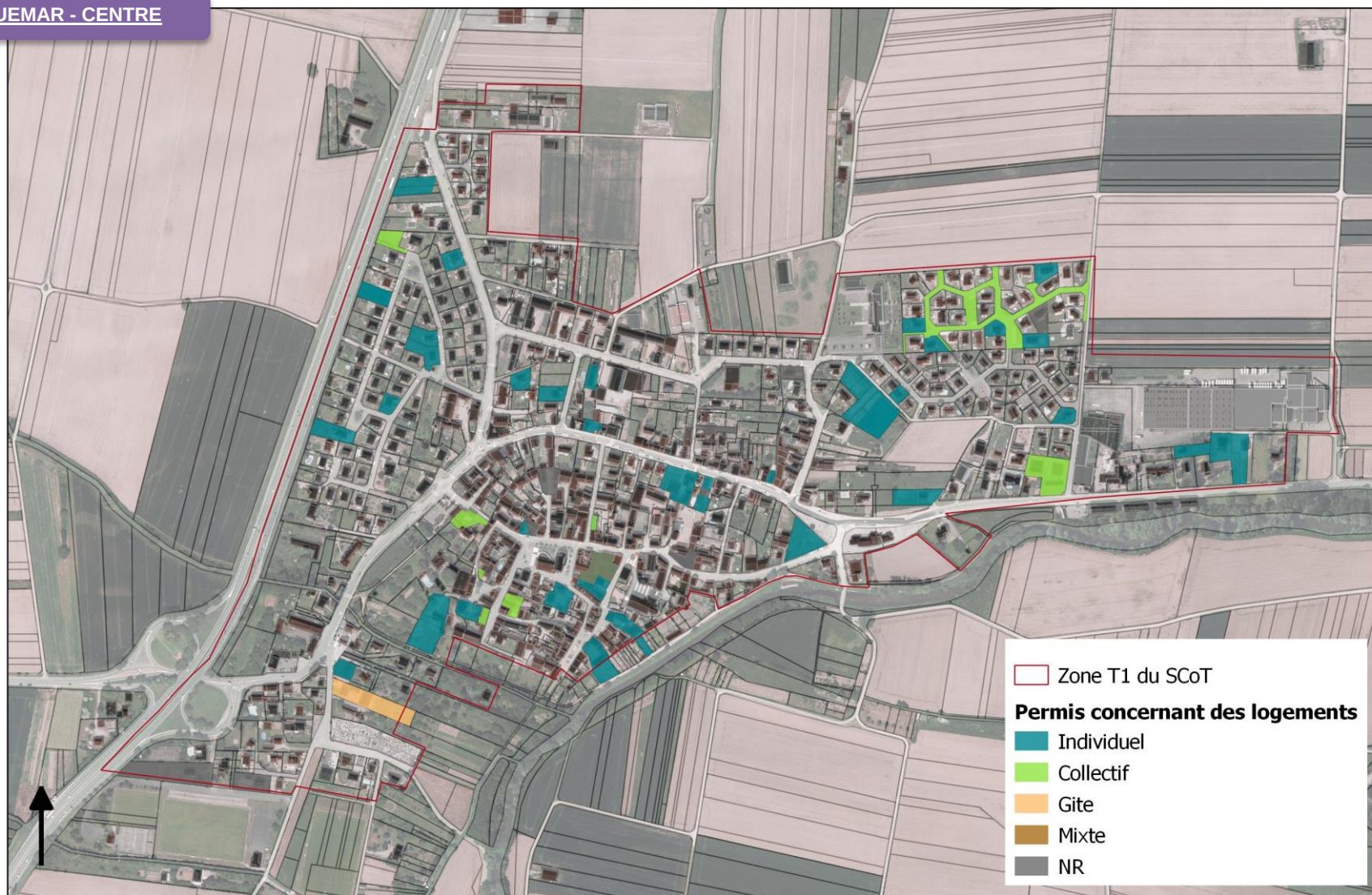
■ Individuel
■ Collectif
■ Gîte
■ Mixte
■ NR

GUEMAR - COMMUNE



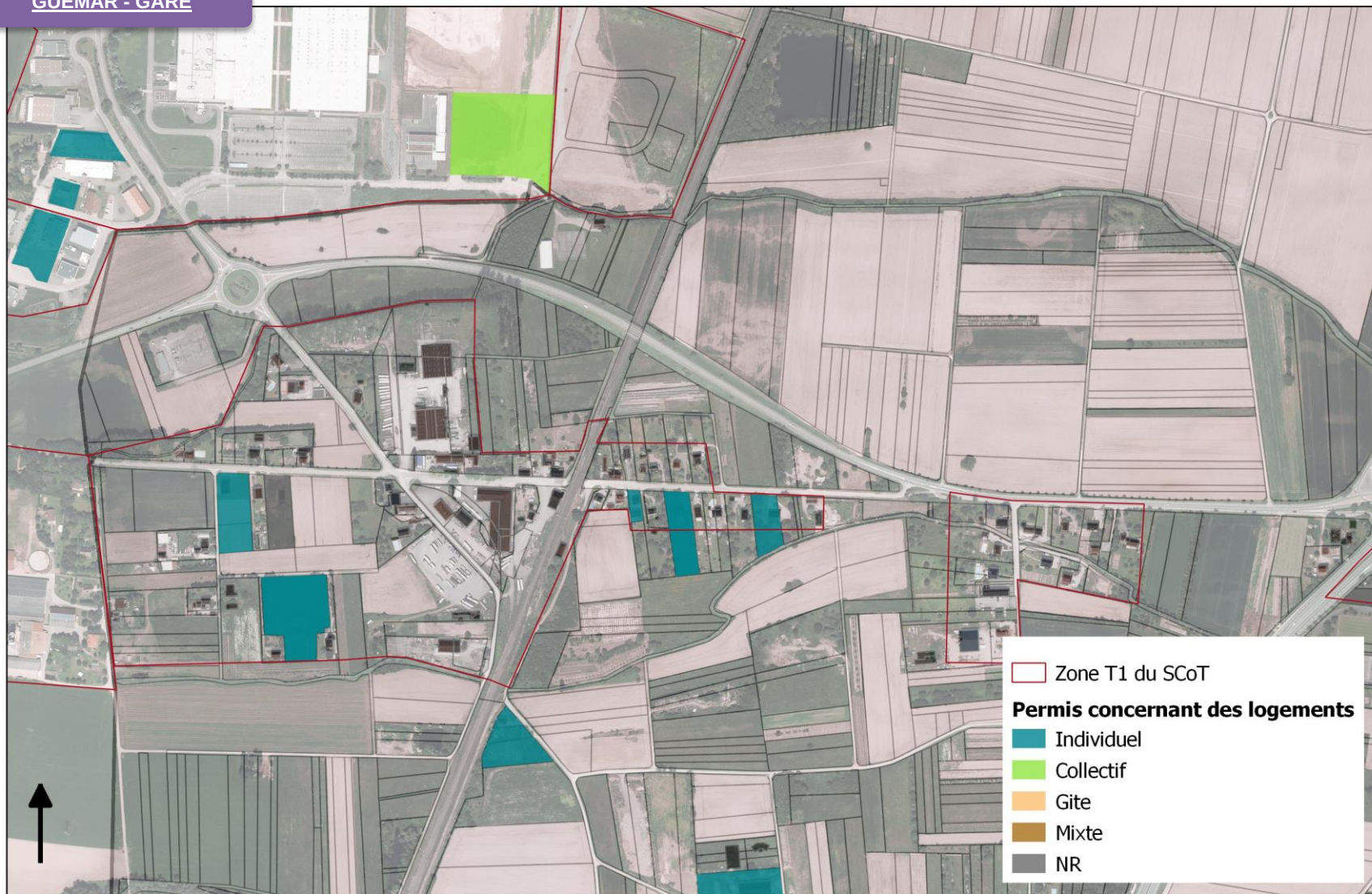
Types de permis (2008-2018) - Guémar

GUÉMAR - CENTRE



Types de permis (2008-2018) - Guémar

GUÉMAR - GARE

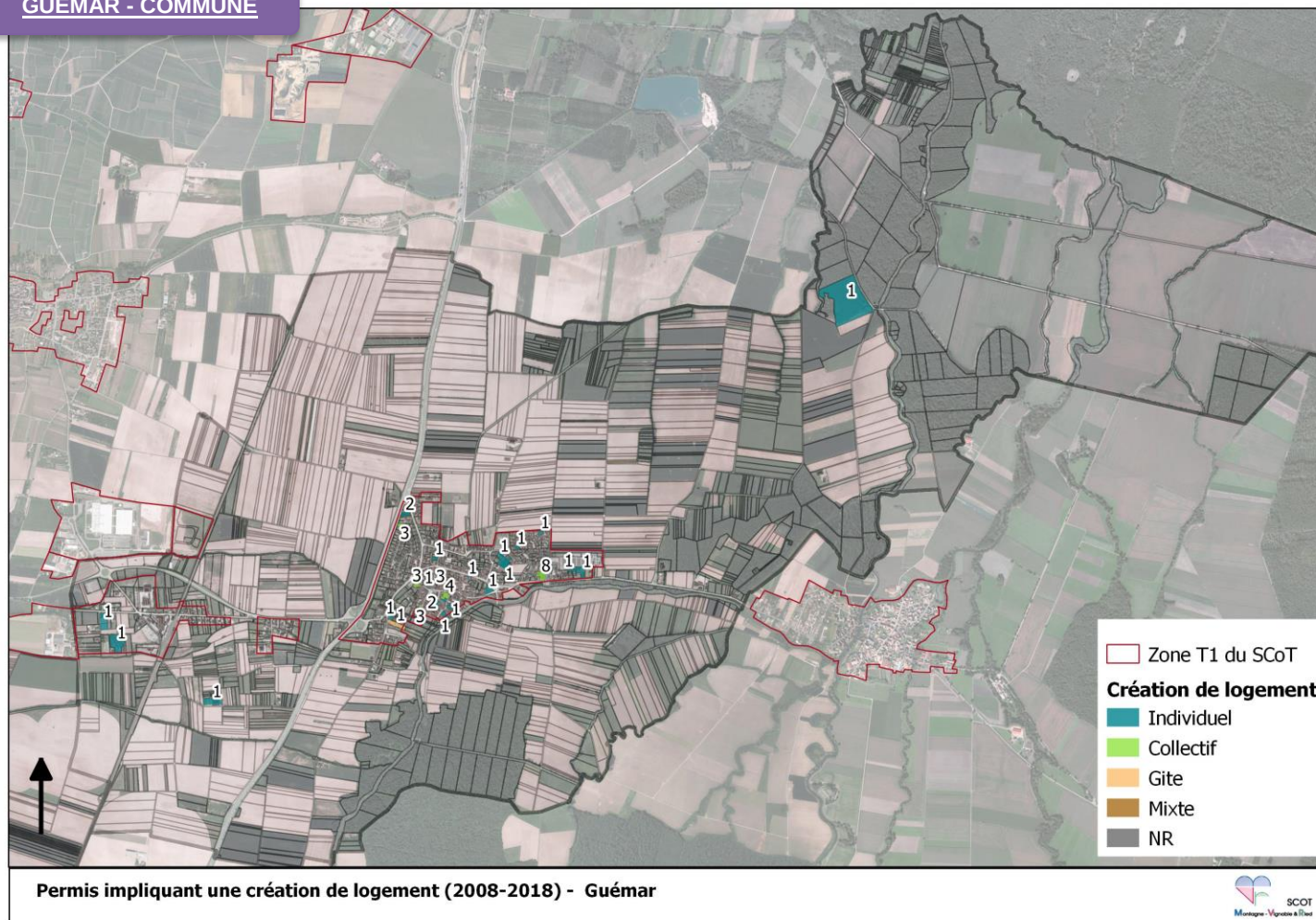


Types de permis (2008-2018) - Guémar

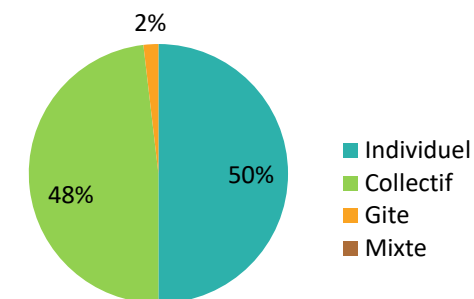
b. LES CREATIONS DE LOGEMENTS

Les cartes ci-après recensent uniquement les permis dont les projets correspondent à **une création de logement** (par construction, extension ou transformation).

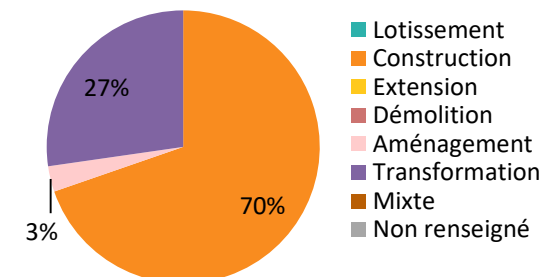
GUEMAR - COMMUNE



A Guémar, **54 logements ont été créés**, dont 26 logements collectifs, 27 logements individuels et 1 gîte :



Ces logements ont été créés par 23 projets de construction, 9 projets de transformation, et 1 projet d'aménagement :



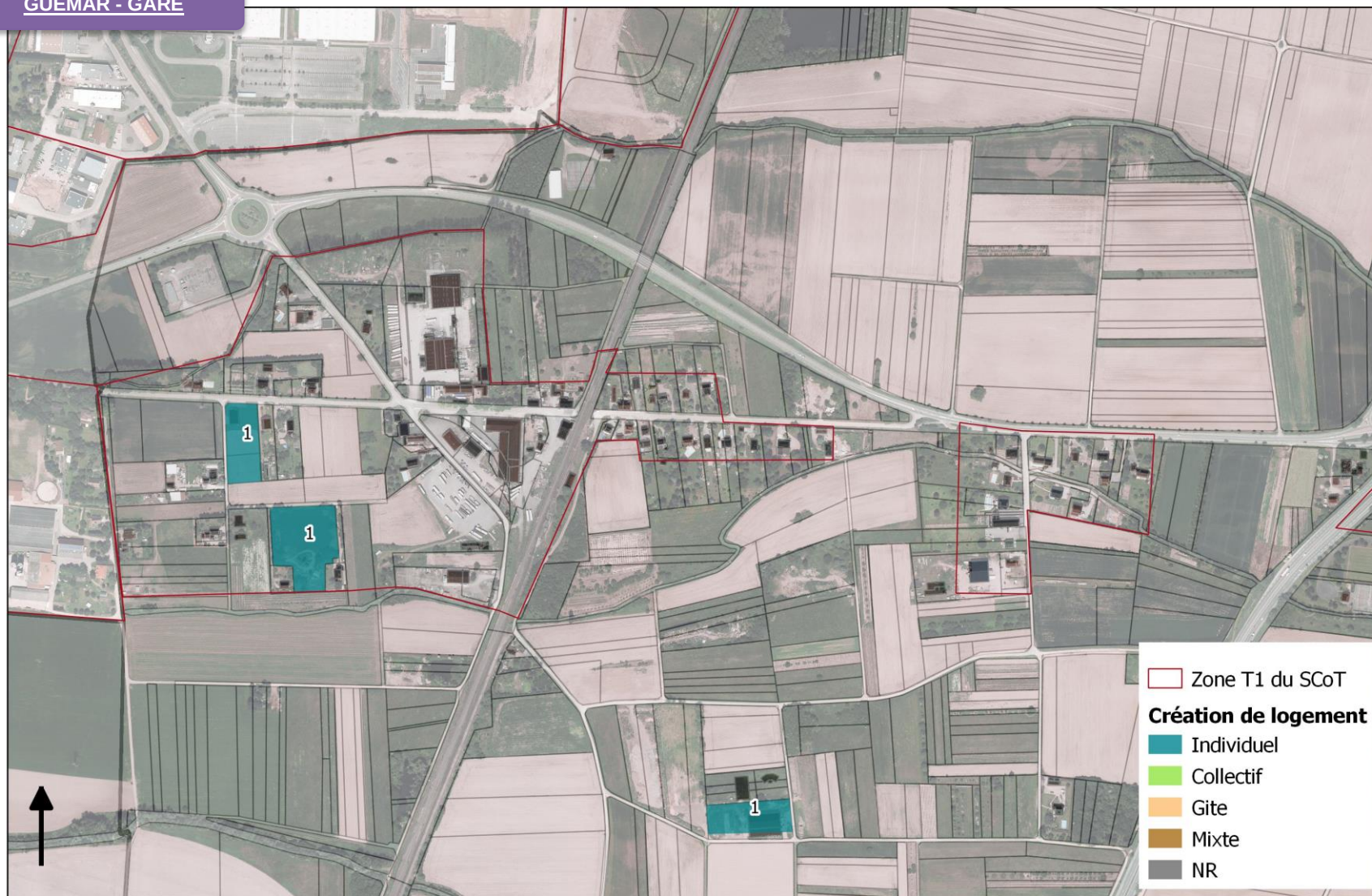
Sources : cadastre PCI 2018, INSEE, CIGAL, SCoT MVR

GUÉMAR - CENTRE



Permis impliquant une création de logement (2008-2018) - Guémar

GUÉMAR - GARE

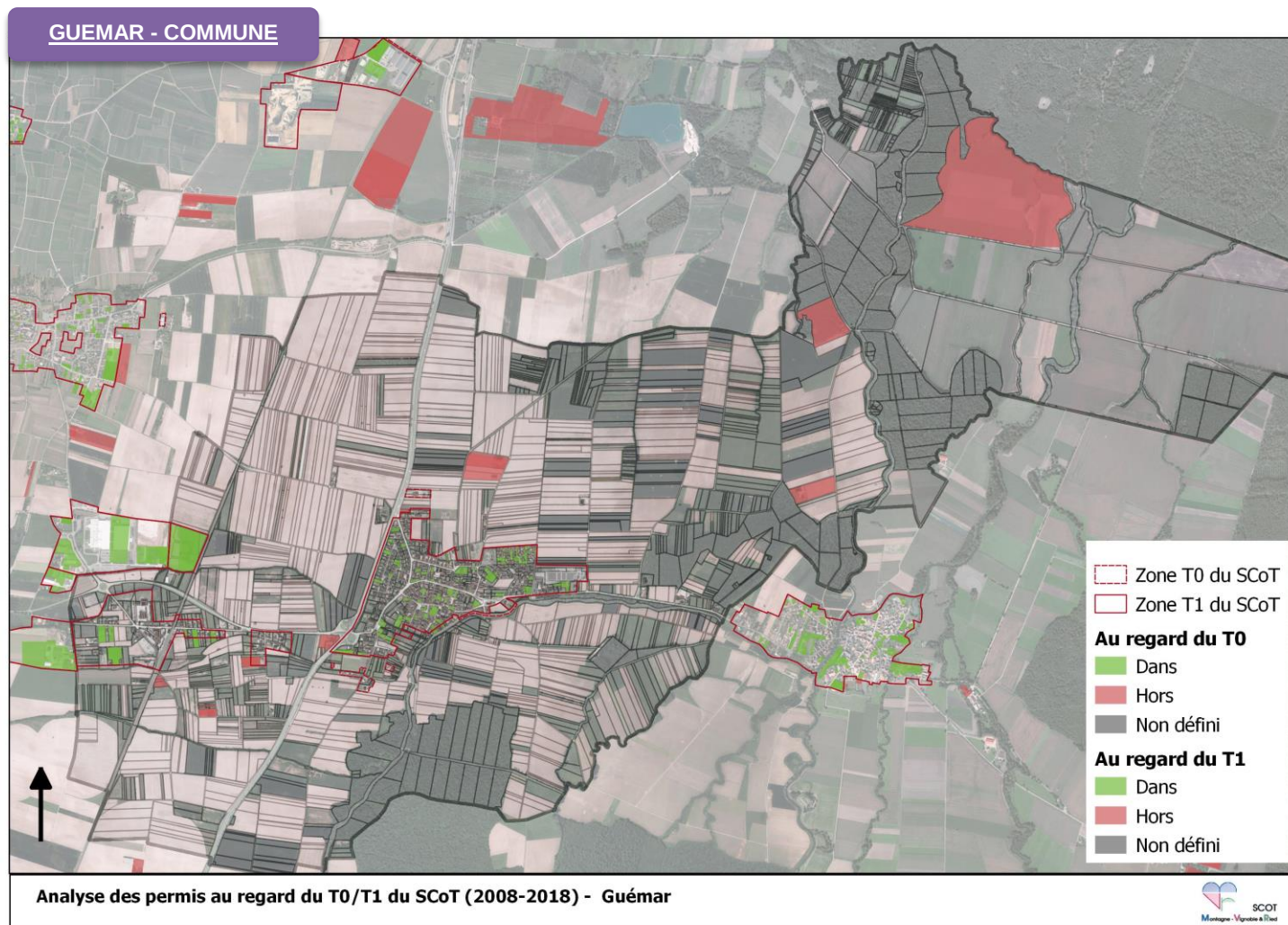


Permis impliquant une création de logement (2008-2018) - Guémar

6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0/T1 DU SCOT

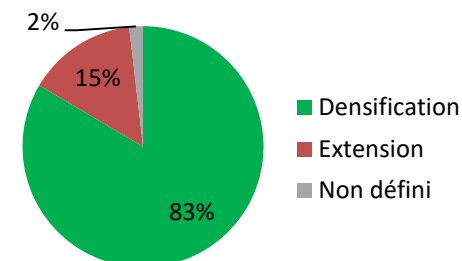
Pour finir, l'ensemble des permis peut être analysé au regard du T1 du SCOT (enveloppe urbaine de référence, anciennement T0) : permis situés hors ou dans la zone T1.

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



Sources : cadastre PCI 2018, INSEE, CIGAL, SCOT MVR

Comme l'indique le graphique ci-dessous, plus de 80% des permis accordés de Guémar sur les 11 années sont situés dans l'enveloppe urbaine de référence, soit en densification



Certaines parcelles peuvent se trouver à cheval sur le T0/T1. Leur classement « dans » ou « hors » T0/T1 se réalisera principalement selon la localisation du bâti sur la parcelle : si le bâti concerné par le permis est en dehors du T0/T1, la parcelle sera classée hors zone T0/T1, et donc le permis sera en extension urbaine.

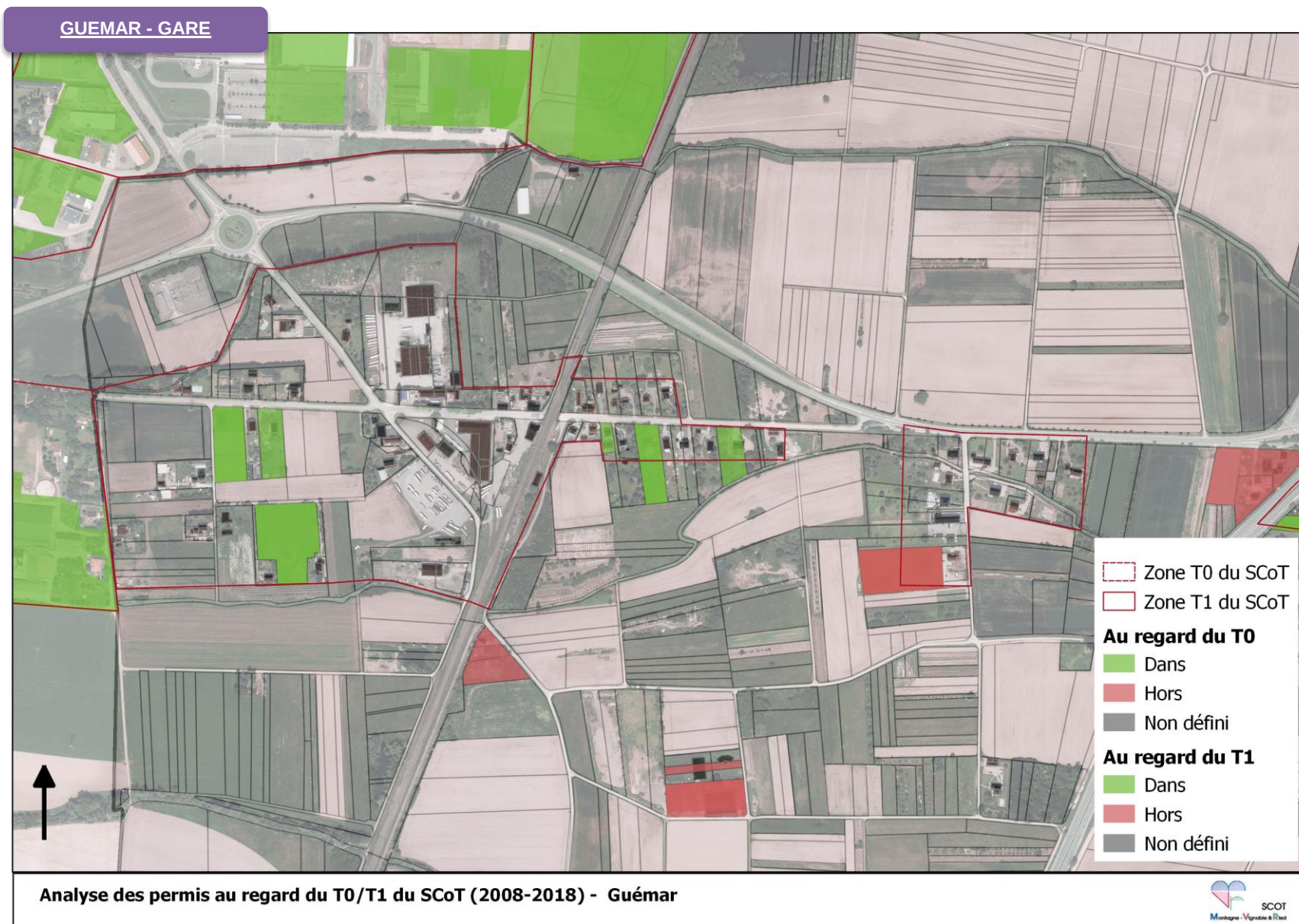
Le zonage des POS/PLU peut également être utilisé : analyse des zones constructibles ou non constructibles.

Pour certains permis, la mention « non défini » est précisée, car la localisation de la construction sur la parcelle n'est pas connue.

GUEMAR - CENTRE



Analyse des permis au regard du T0/T1 du SCoT (2008-2018) - Guémar



Sources : cadastre PCI 2018, INSEE, CIGAL, SCOT MVR



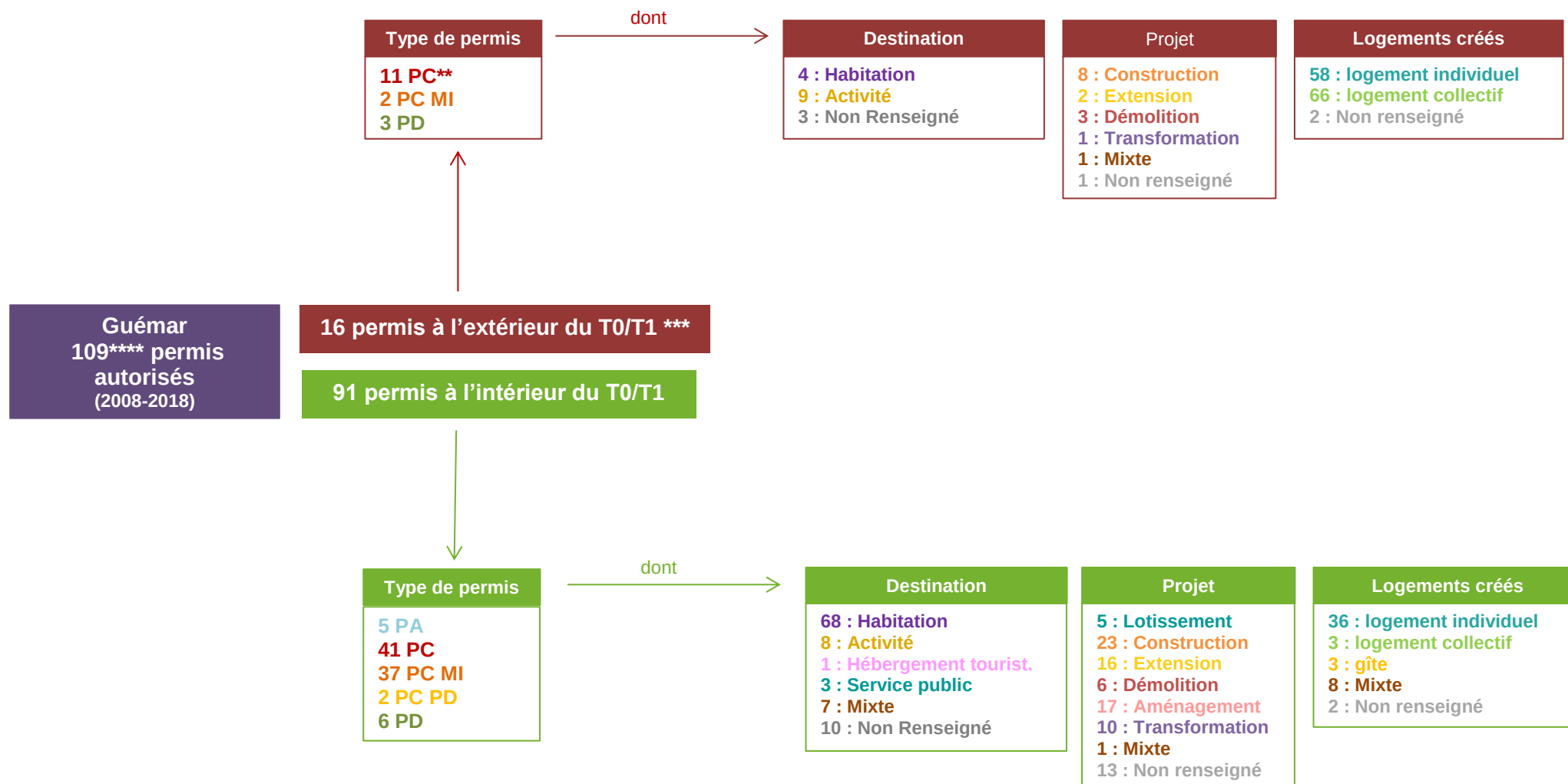
7. SCHEMA DE SYNTHESE *

* En nombre de permis

** Types de permis : cf. chapitre 1.

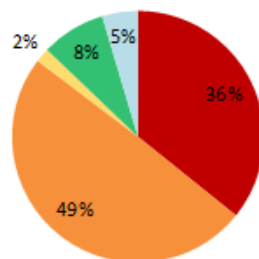
*** Définition T0/T1 : cf. chapitre 6.

**** Le nombre total de permis comprend les permis situés à l'intérieur du T0/T1, ceux situés à l'extérieur, et ceux dont la localisation n'a pas pu être déterminée.

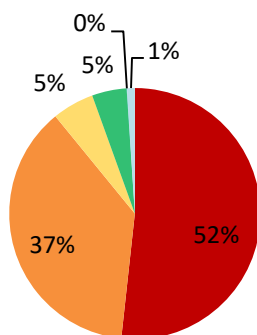


8. SYNTHÈSE : COMPARAISON AVEC LE SCOT

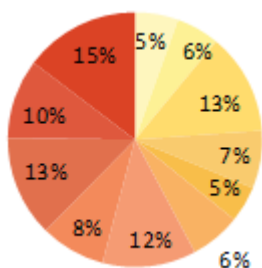
Type de permis



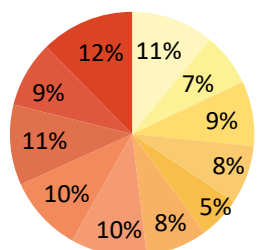
■ PC
■ PC MI
■ PC PD
■ PD
■ PA PD



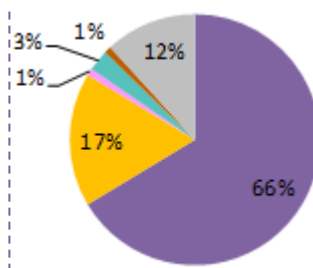
Analyse des permis par année



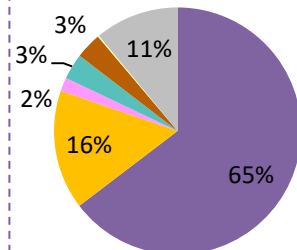
■ 2018
■ 2017
■ 2016
■ 2015
■ 2014
■ 2013
■ 2012
■ 2011
■ 2010
■ 2009
■ 2008



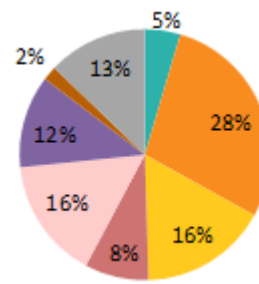
Destination des permis



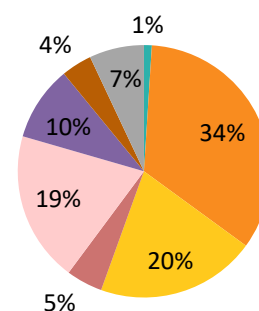
■ Habitation
■ Activité
■ Hébergement tourist.
■ Service public
■ Mixte
■ Autre
■ Non renseigné



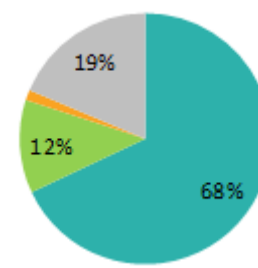
Déclinaison des permis



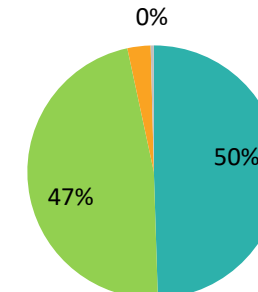
■ Lotissement
■ Construction
■ Extension
■ Démolition
■ Aménagement
■ Transformation
■ Mixte
■ Non renseigné



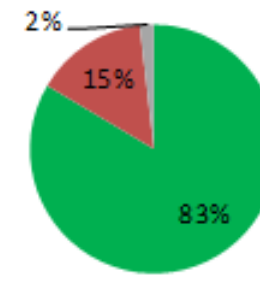
Création de logements



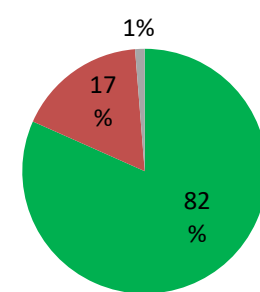
■ Individuel
■ Collectif
■ Gîte
■ Mixte
■ NR



Permis et zone T0



■ Densification
■ Extension
■ Non défini



A L'ECHELLE
DE LA
COMMUNE

A L'ECHELLE
DU SCOT