

SCOT Montagne Vignoble et Ried

Fiche Portrait de Territoire - HABITAT

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

Guémar



Mai 2015



AVANT - PROPOS	2
INTRODUCTION	3
1. ANALYSE DES TYPES DE PERMIS	5
2. EVOLUTION : RYTHME PAR ANNEE	8
3. DESTINATION DES PERMIS	11
4. DECLINAISON DES PROJETS	14
5. FOCUS SUR LES PERMIS CONCERNANT LES LOGEMENTS	18
a. LES TYPES DE LOGEMENT : INDIVIDUEL ET COLLECTIF	18
b. LES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS	20
c. LES TRANSFORMATIONS EN LOGEMENTS	21
6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0 DU SCOT	22
7. SCHEMA DE SYNTHESE	22
8. SYNTHESE : COMPARAISON AVEC LE SCOT	22

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^{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 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 :

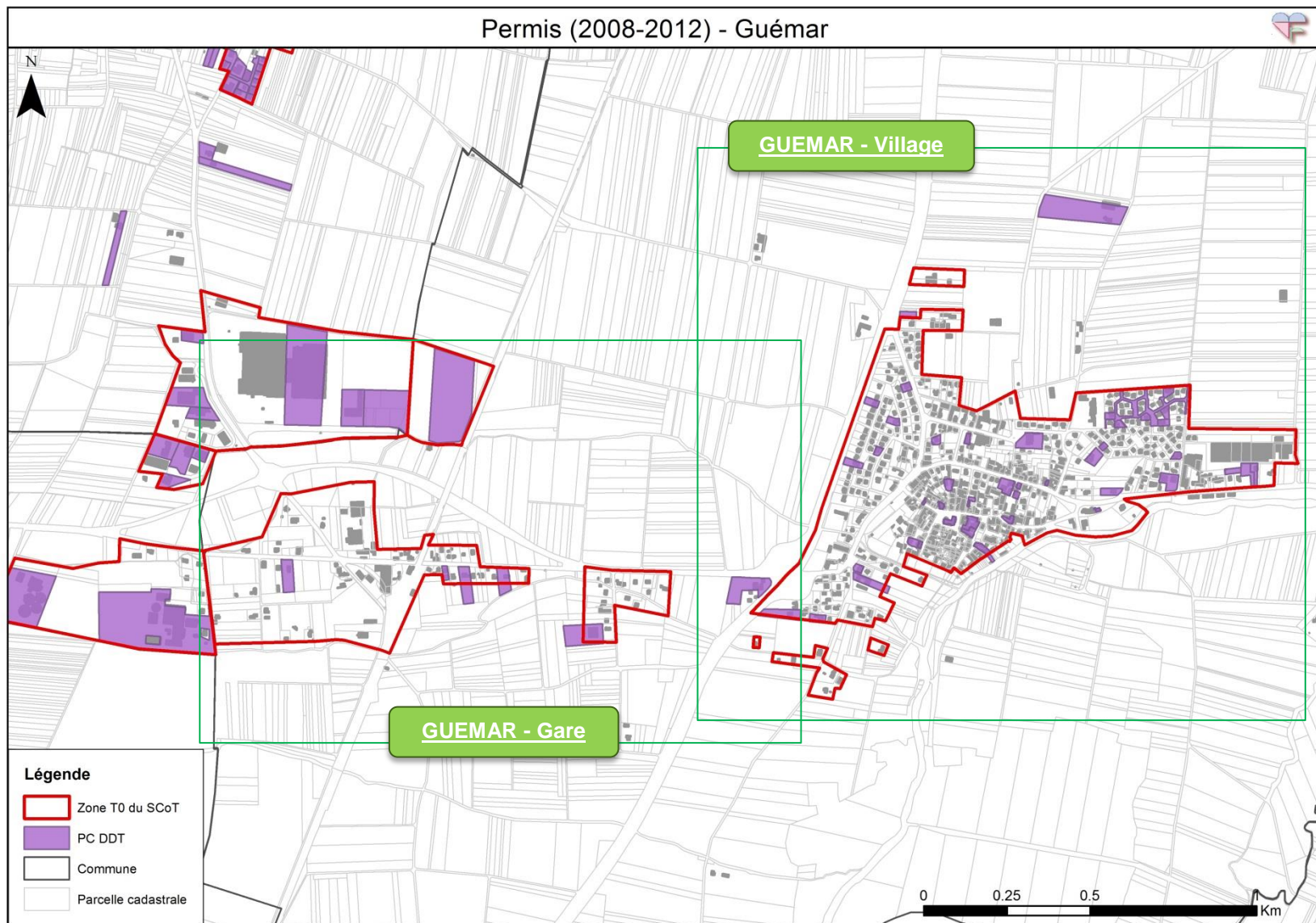
- CUa : certificat d'urbanisme d'information
- CUb : certificat d'urbanisme opérationnel
- DP : déclaration préalable
- **PA** : permis d'aménager
- PA PD : permis d'aménager, permis de démolir
- PA PC : permis d'aménager, permis de construire
- **PC** : permis de construire
- PC MI : permis de construire 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 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, 2 secteurs ont été identifiés : le centre-bourg et Guémar gare.



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015



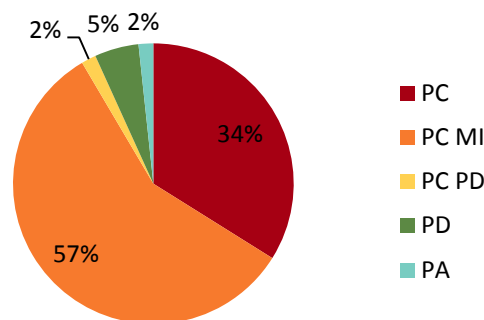
1. ANALYSE DES TYPES DE PERMIS

→ **59 permis** sont localisés sur la commune de Guémar

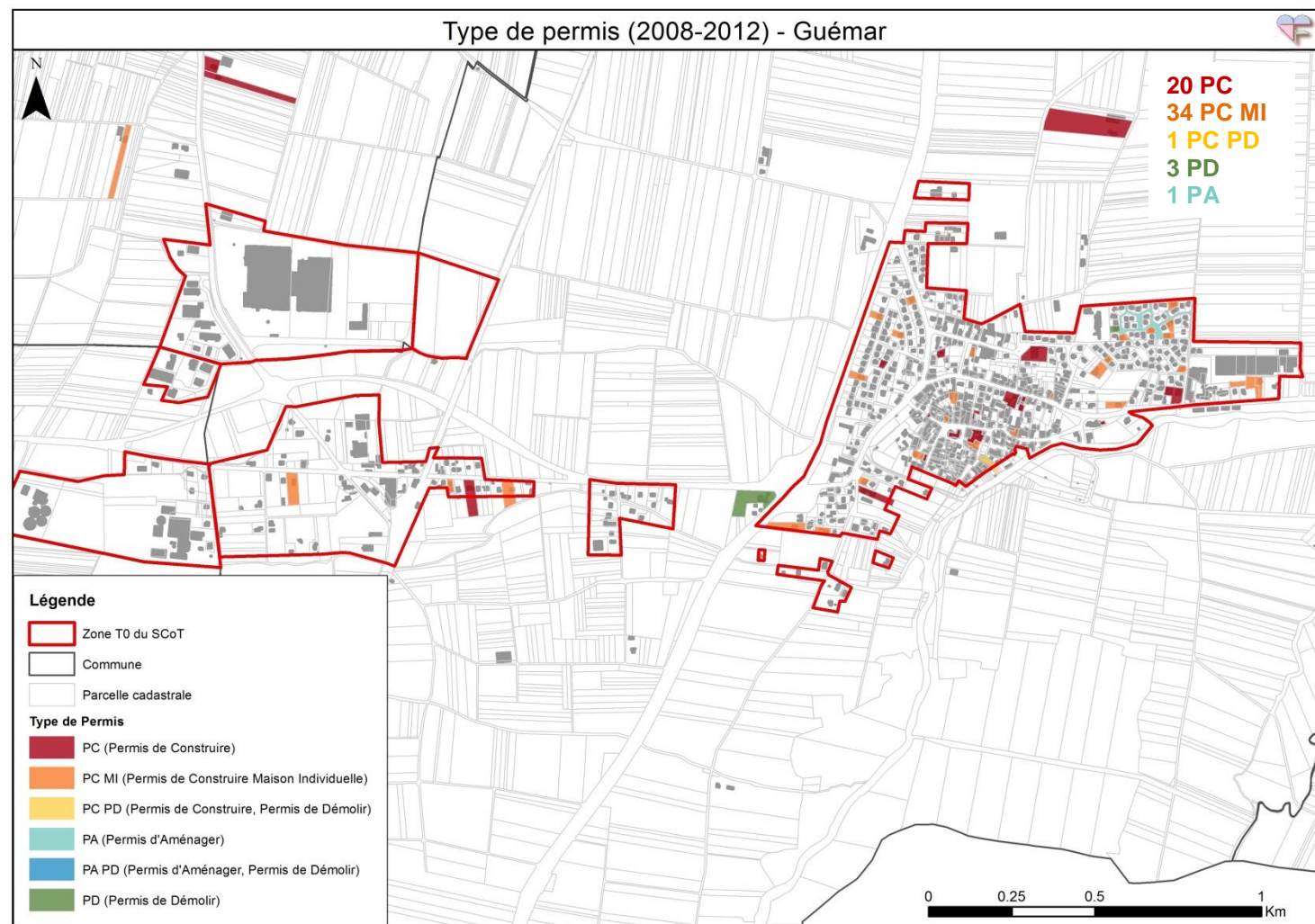
La déclinaison des couleurs permet de distinguer les différents types de permis.

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

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



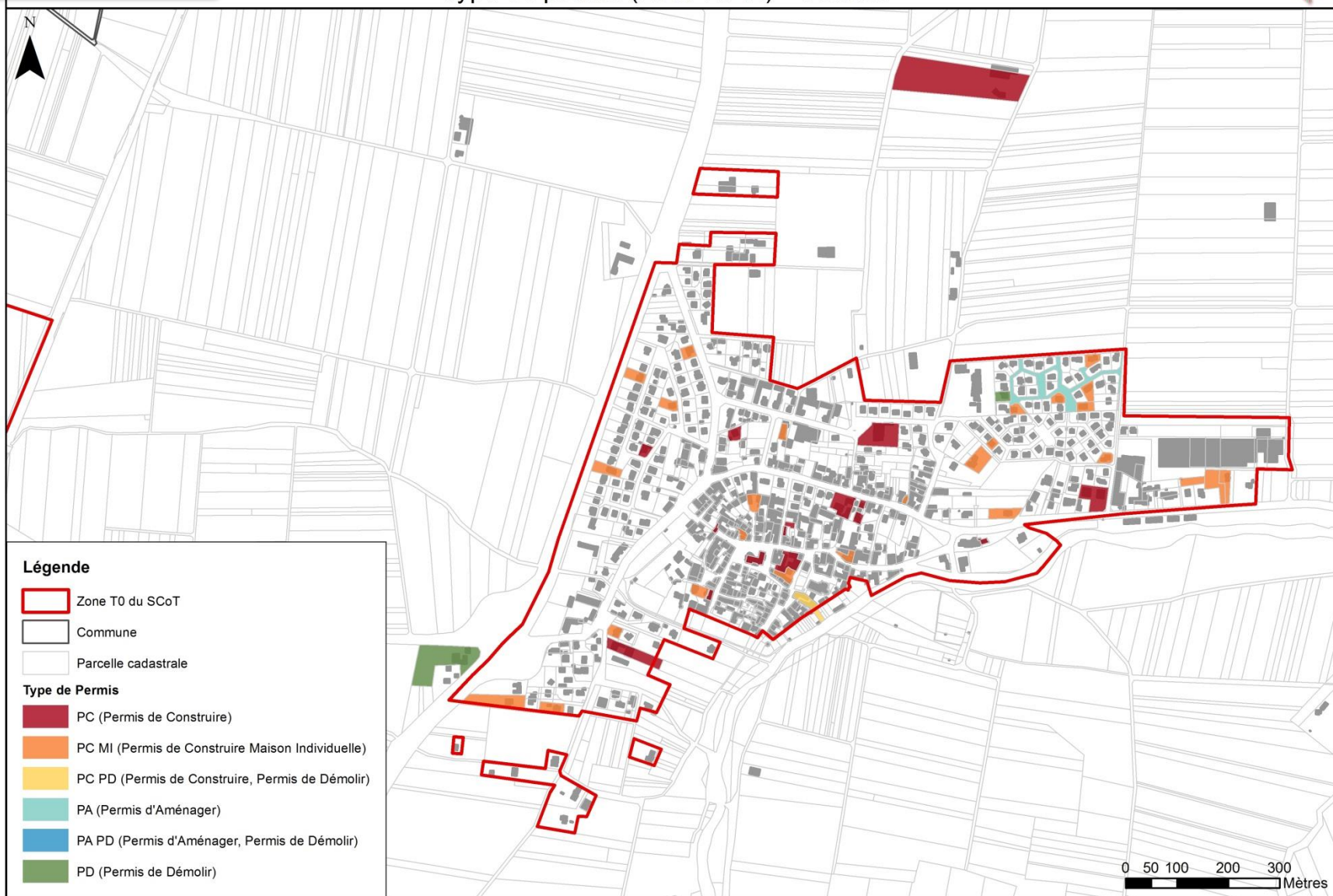
La carte ci-contre est ensuite déclinée pour les 2 secteurs prédéfinis : le centre bourg et Guémar gare.



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015

GUÉMAR - Village

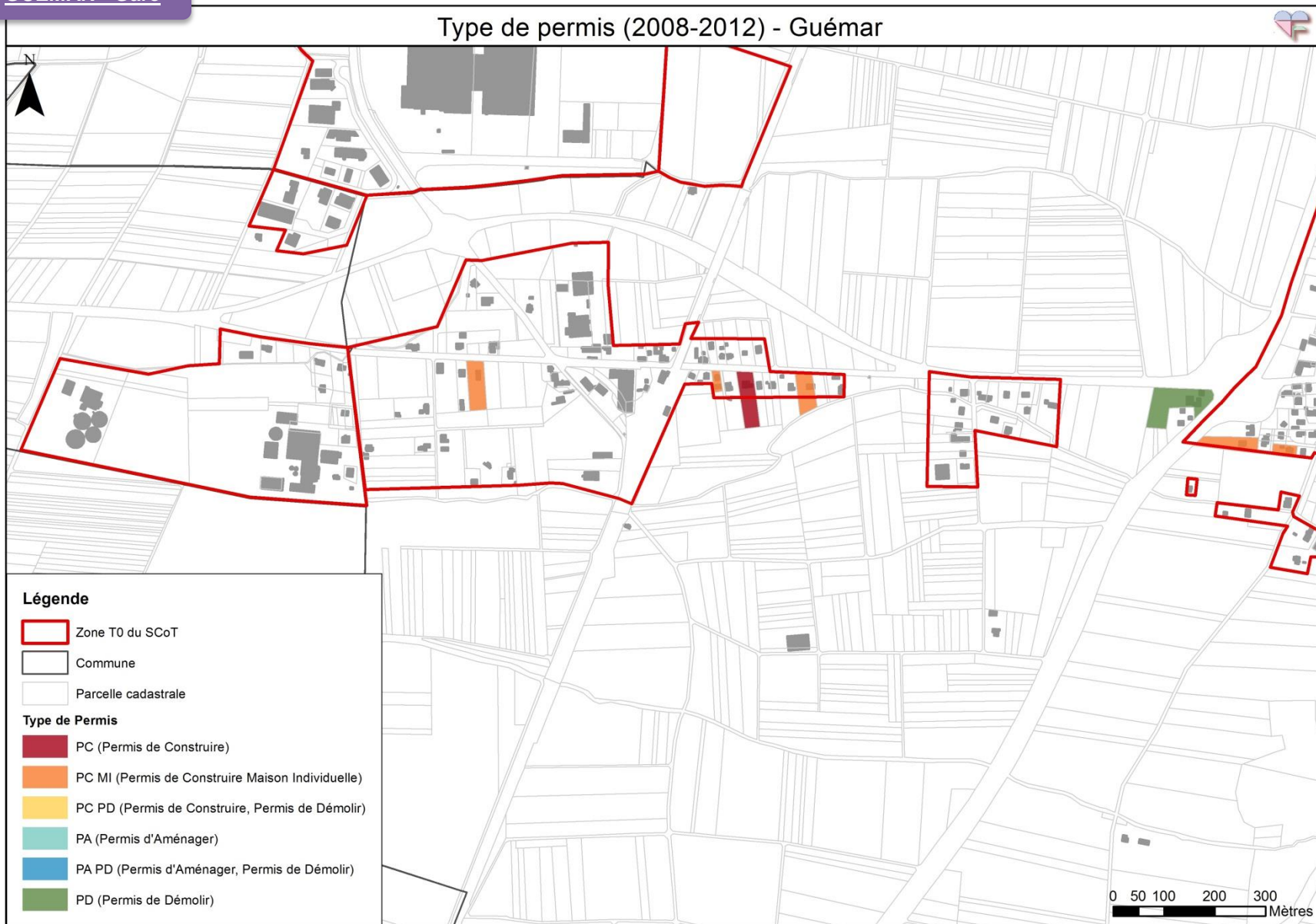
Type de permis (2008-2012) - Guémar





GUEMAR - Gare

Type de permis (2008-2012) - Guémar



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015

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**.

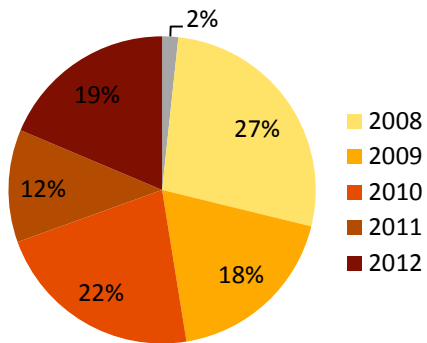
GUEMAR - Village

Analyse des permis par année (2008-2012) - Guémar

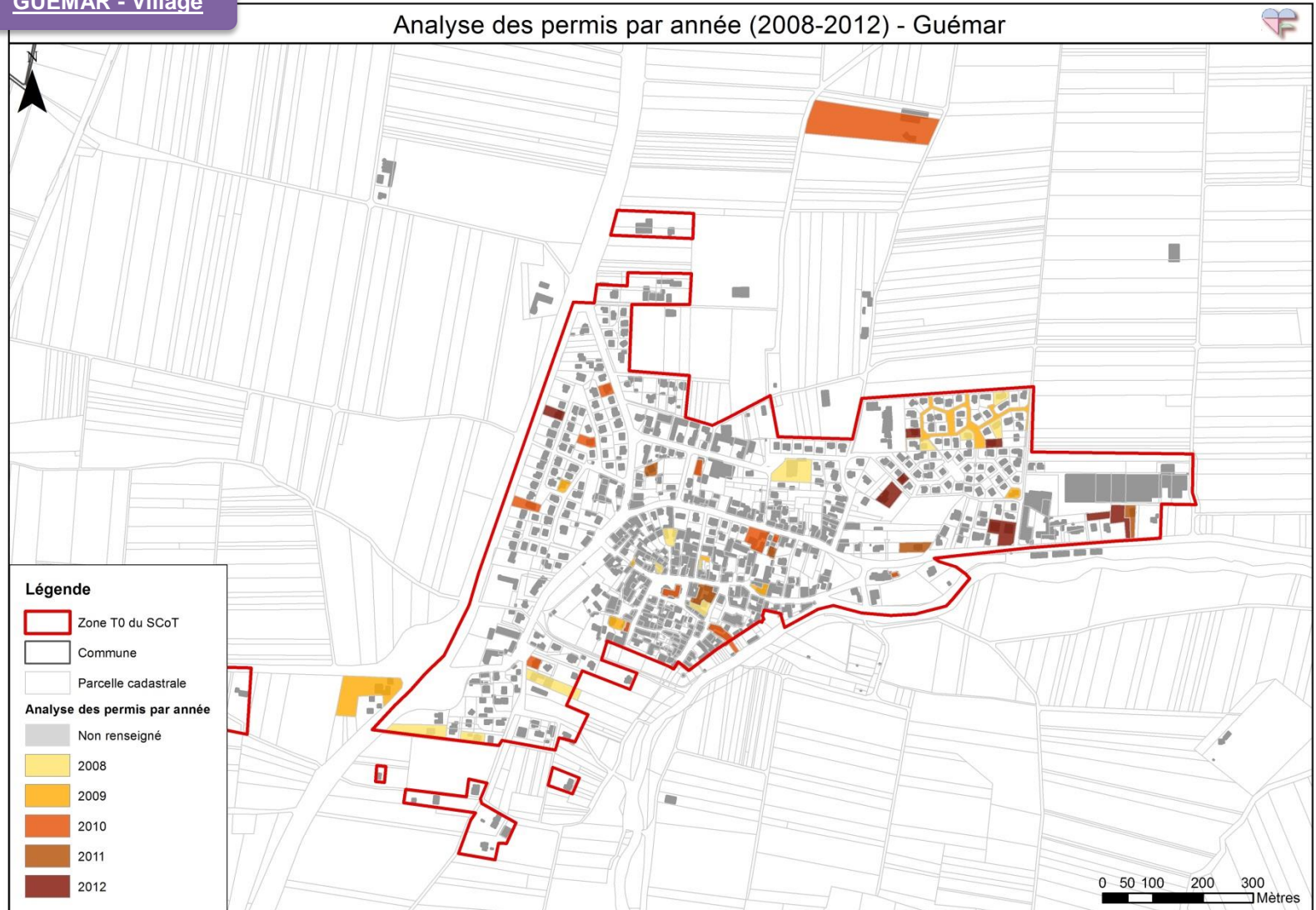
Le diagramme ci-dessous retrace l'évolution des permis par an.

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.



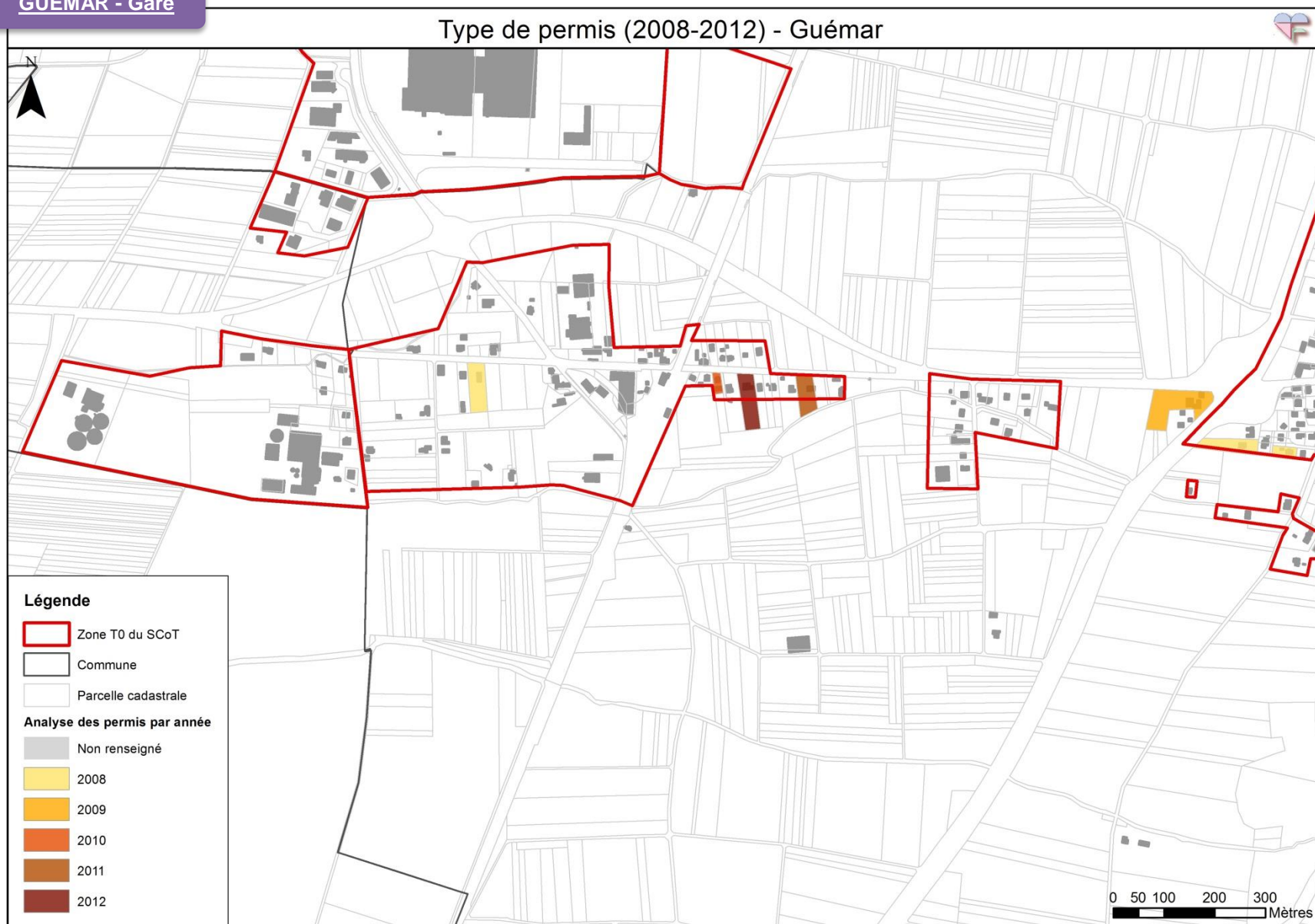
La carte ci-contre correspond au secteur Guémar - village. Le secteur Guémar Gare est décliné ci-après.





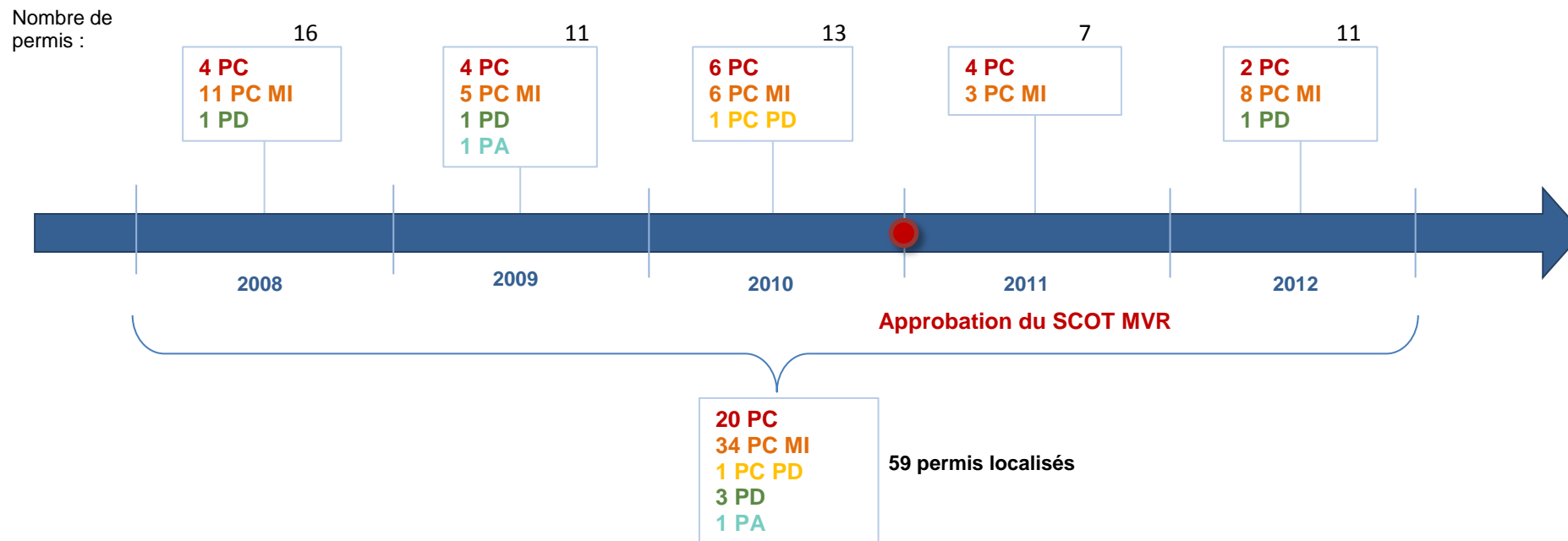
GUEMAR - Gare

Type de permis (2008-2012) - Guémar



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015

> 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 de Guémar, la majorité des permis sont des permis de construction, notamment des PC MI.

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



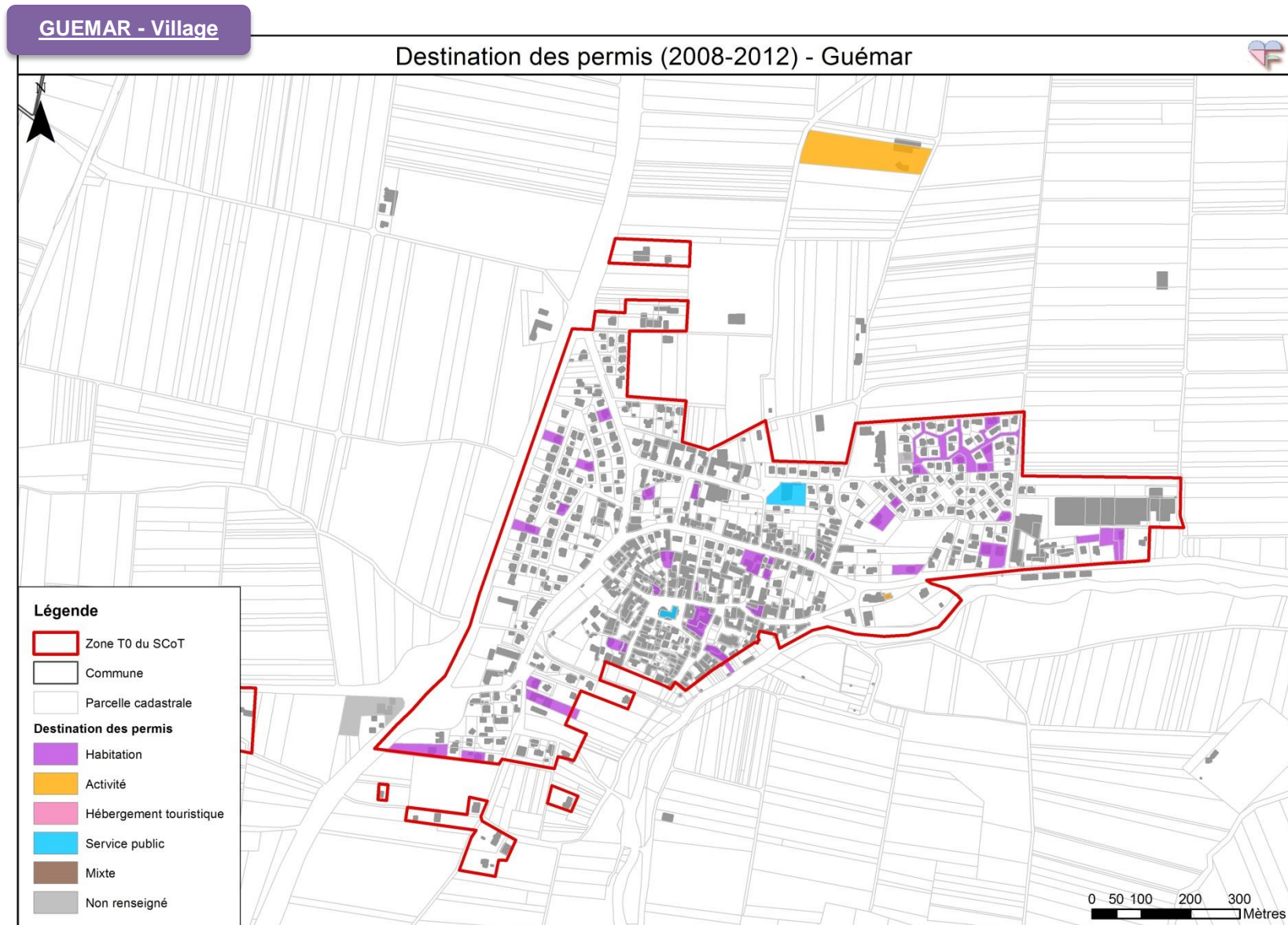
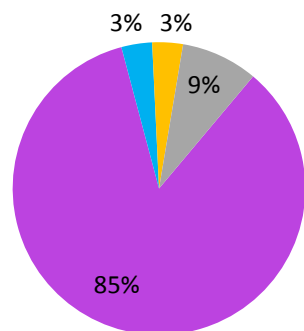
3. DESTINATION DES PERMIS

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 85% des permis sur les 5 années étudiées.

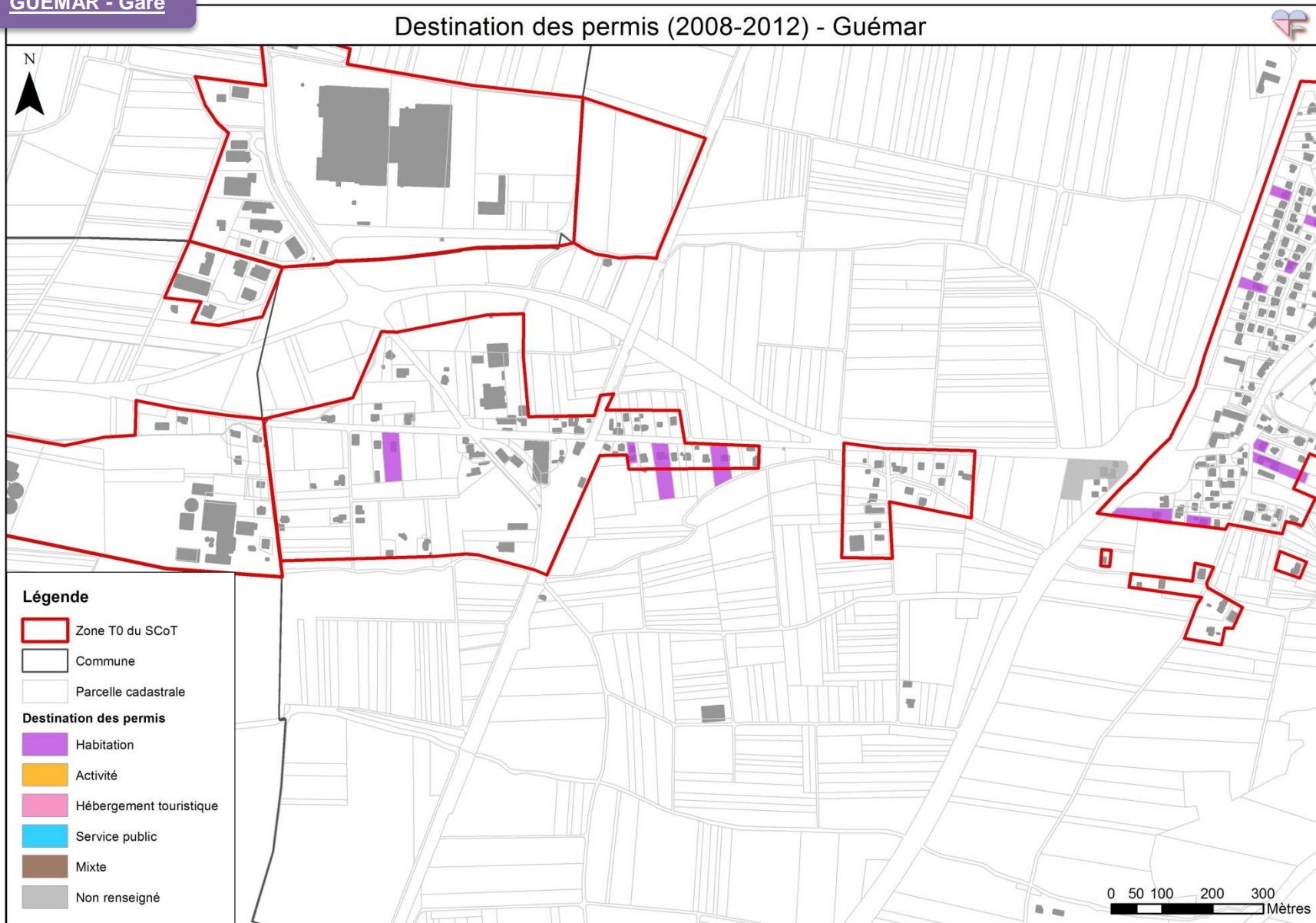
■ Habitation ■ Service public
■ Activité ■ Non renseigné



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015

GUEMAR - Gare

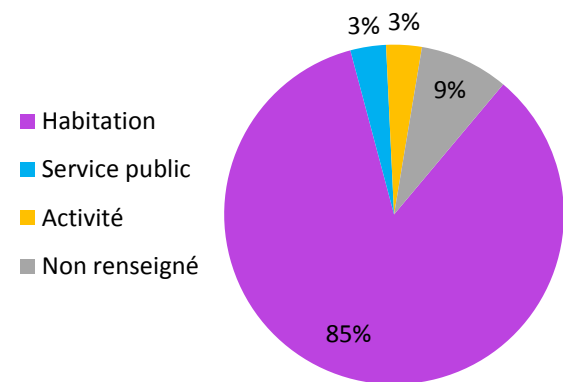
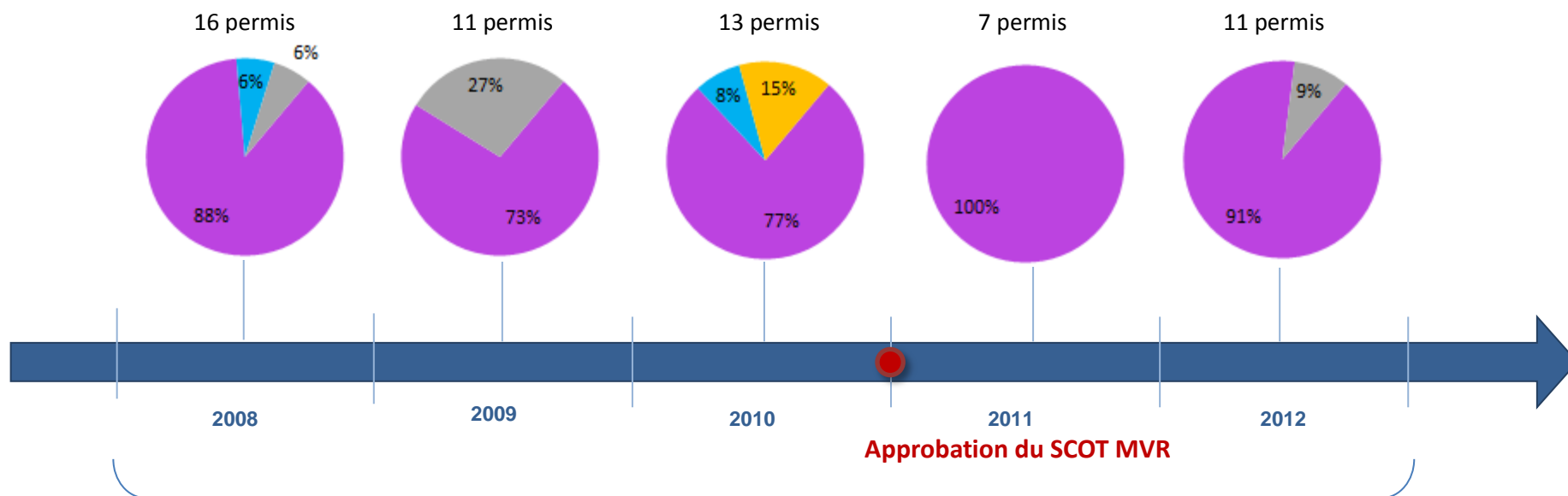
Destination des permis (2008-2012) - Guémar



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013_ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015



> 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.

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.

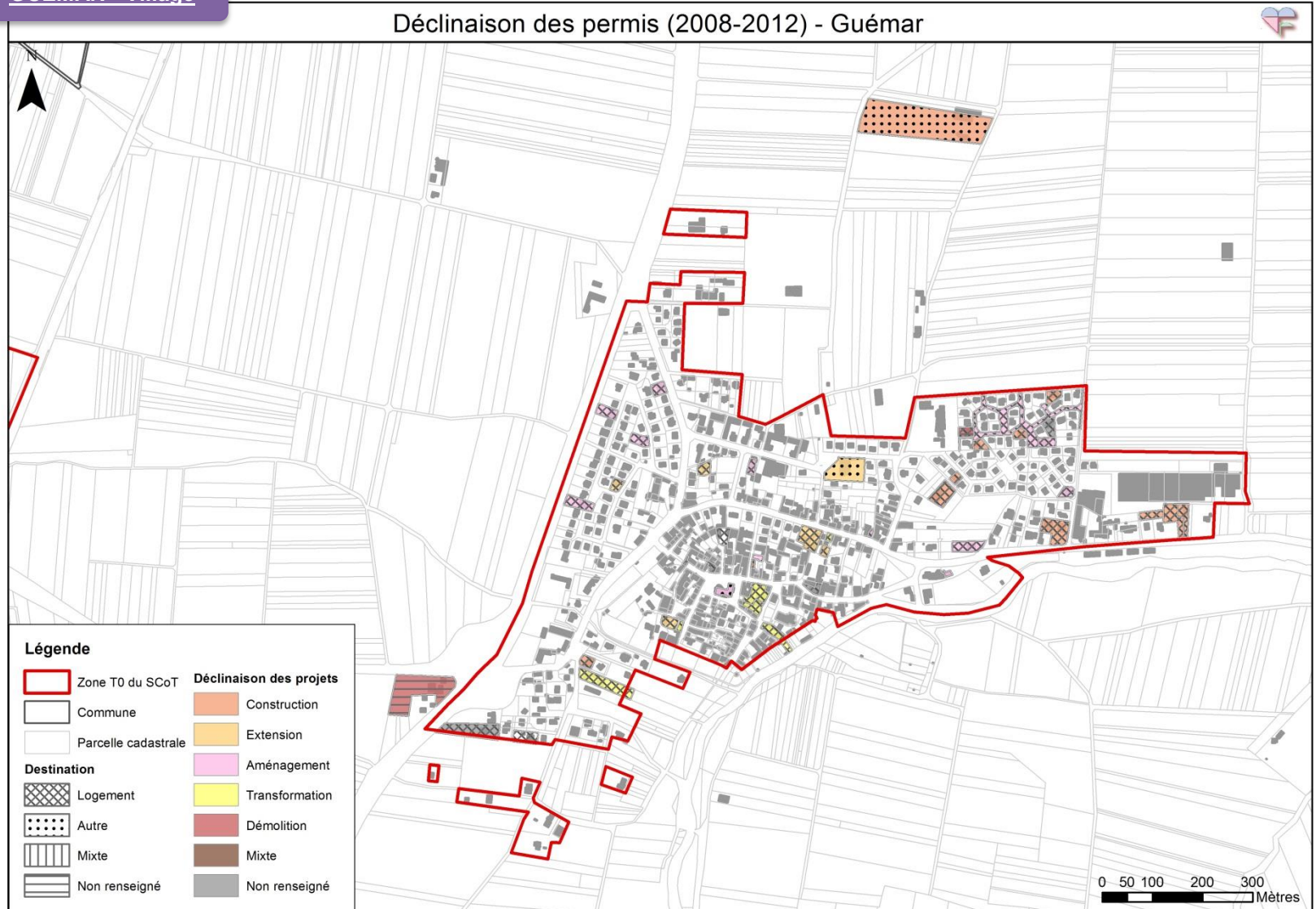
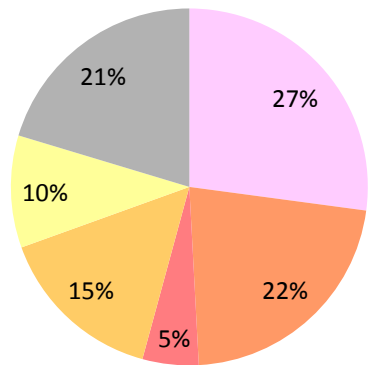
GUEMAR - Village

Déclinaison des permis (2008-2012) - Guémar

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.).

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

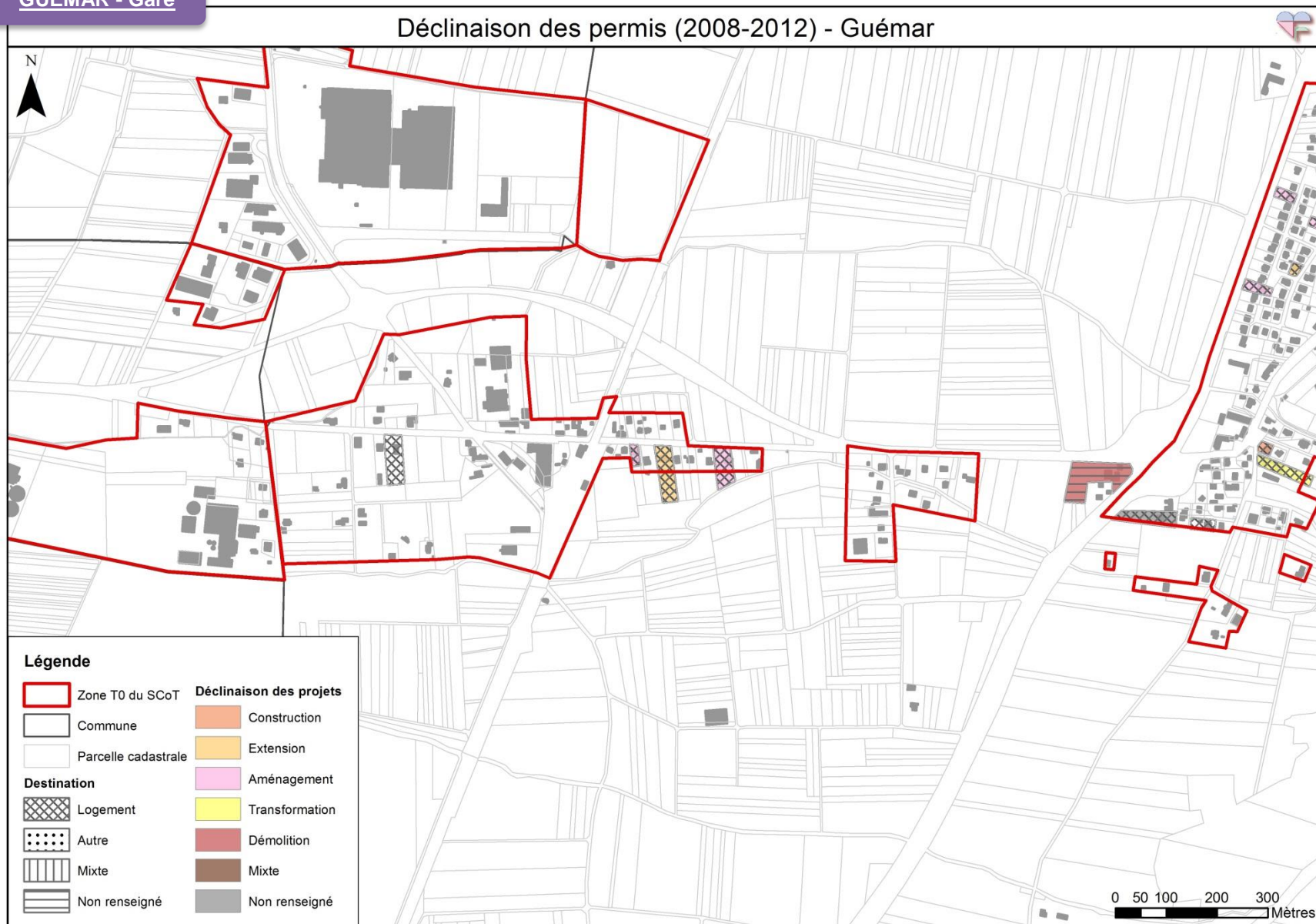


Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015



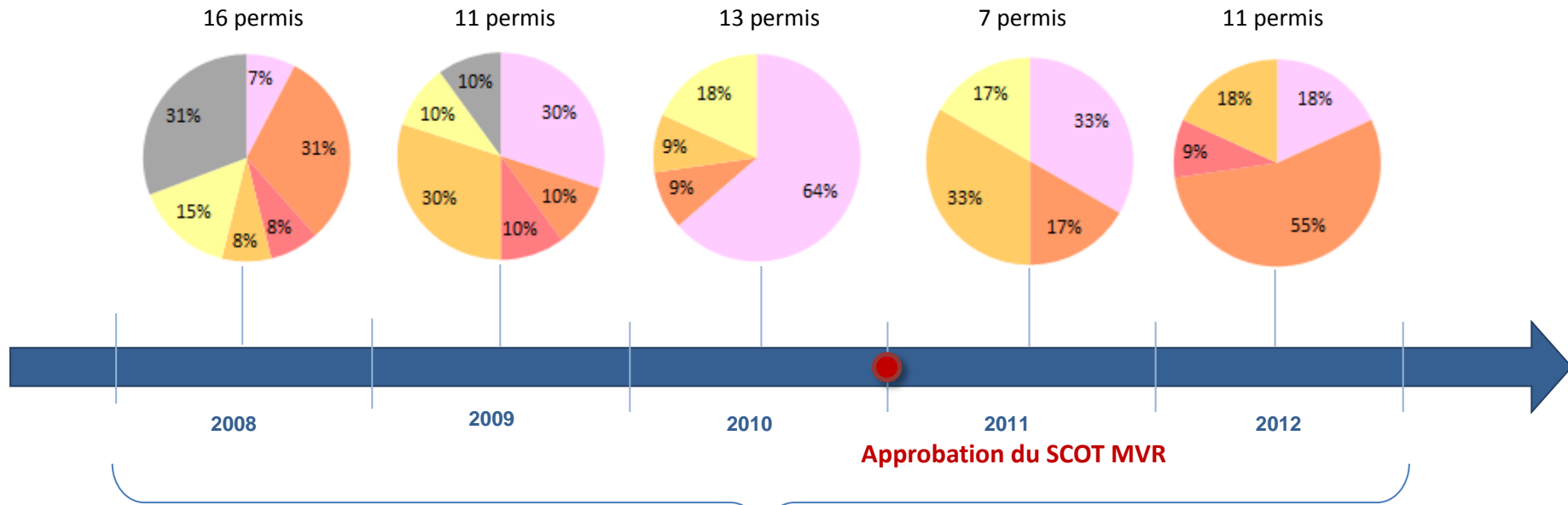
GUEMAR - Gare

Déclinaison des permis (2008-2012) - Guémar

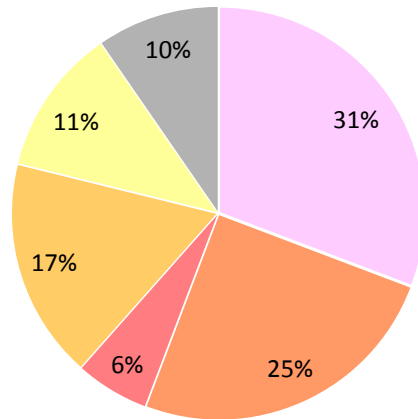


Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015

> SCHEMA DE SYNTHESE



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



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 aménagements et des constructions restent les plus importantes.

Les « **constructions** » concernent le quart des permis étudiés sur la commune de Guémar.

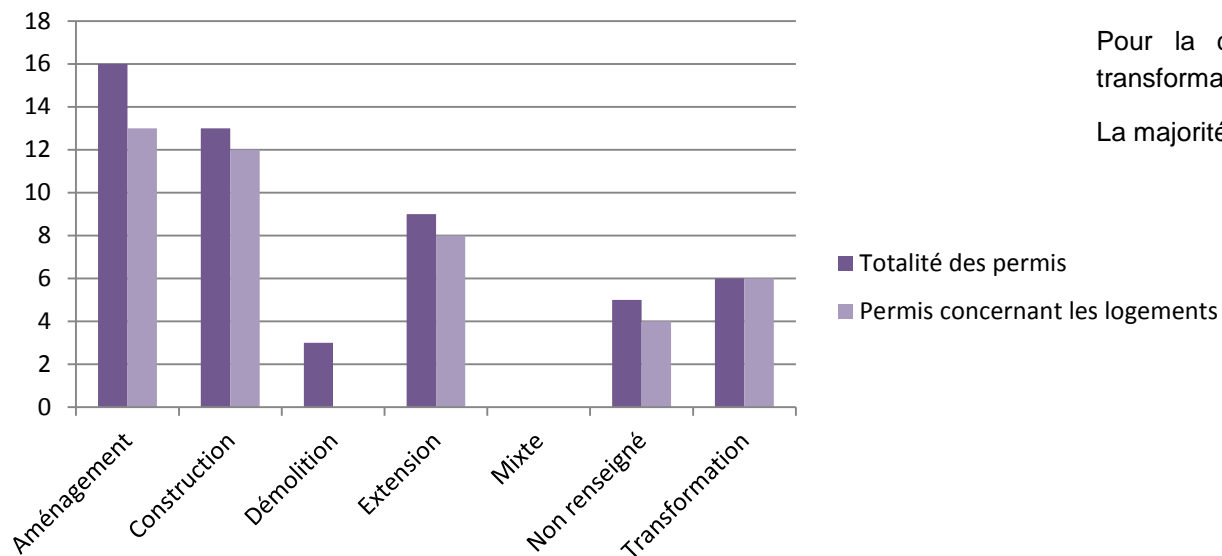


	Totalité des permis	Permis concernant les logements
Aménagement	16	13
Construction	13	12
Démolition	3	0
Extension	9	8
Mixte	0	0
Non renseigné	12	11
Transformation	6	6
Total général	59	50

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.

Déclinaison des permis

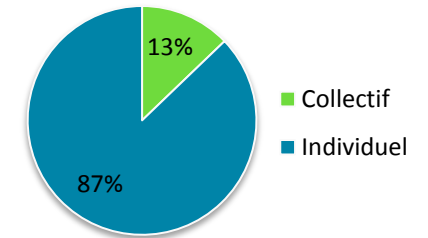


Pour la commune de Guémar, la totalité des permis déclinés en transformation concerne une transformation vers un logement.

La majorité des permis de construction sont aussi destinés au 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 59 permis étudiés au sein de la commune de Guémar, **50 concernent des logements.**

Parmi ces 50 permis concernant des logements, **87% correspondent à des logements individuels.**

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

GUÉMAR - Village

Type de logements (2008-2012) - Guémar



50 permis concernant les logements

50 permis logements

Dont : **34** permis logements individuels
5 permis logements collectifs

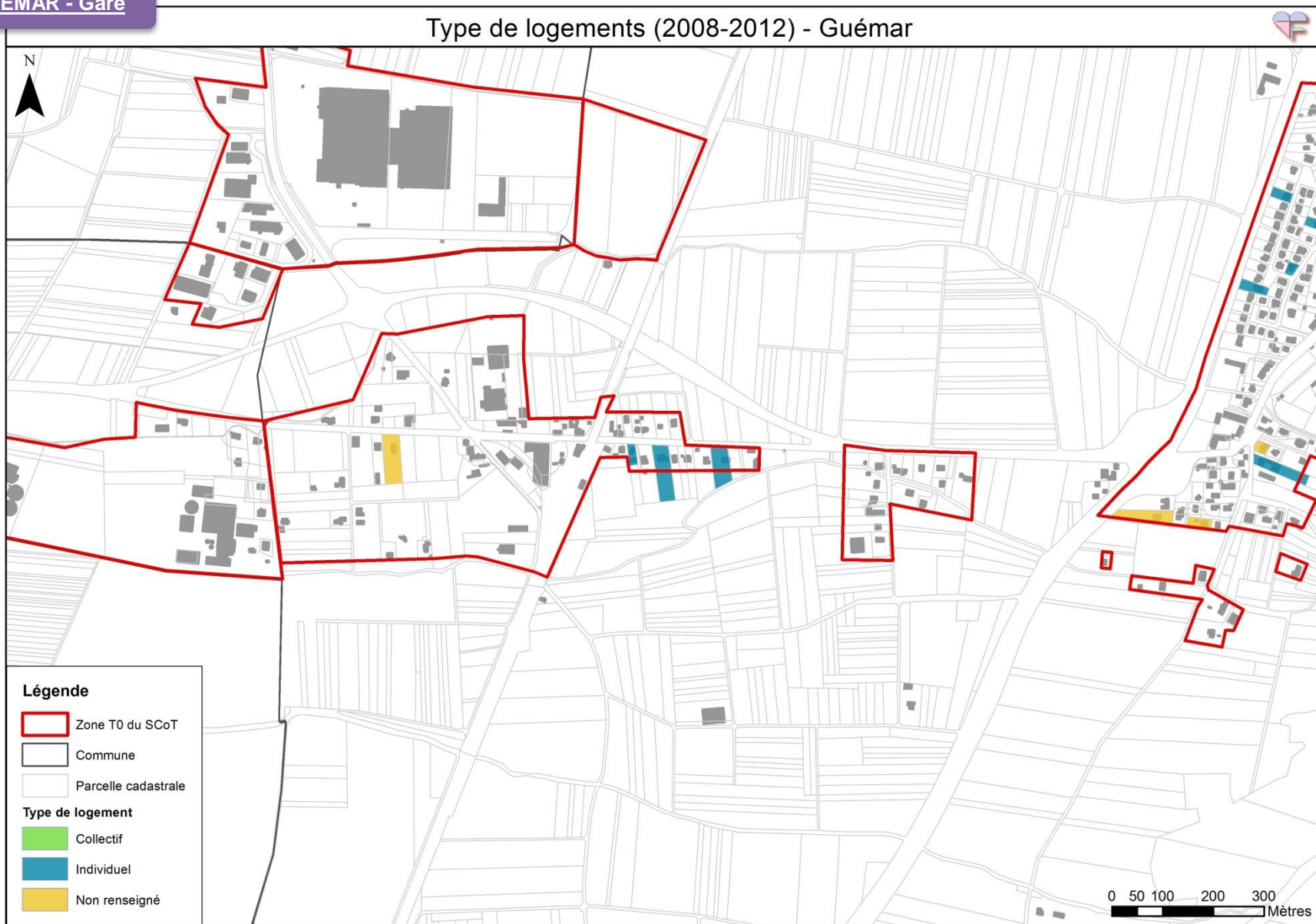
SHON construite : 3260 m²
SHON construite moyenne : 74 m²

SHON transformée : 1371 m²
SHON transformée moyenne : 137 m²



GUEMAR - Gare

Type de logements (2008-2012) - Guémar



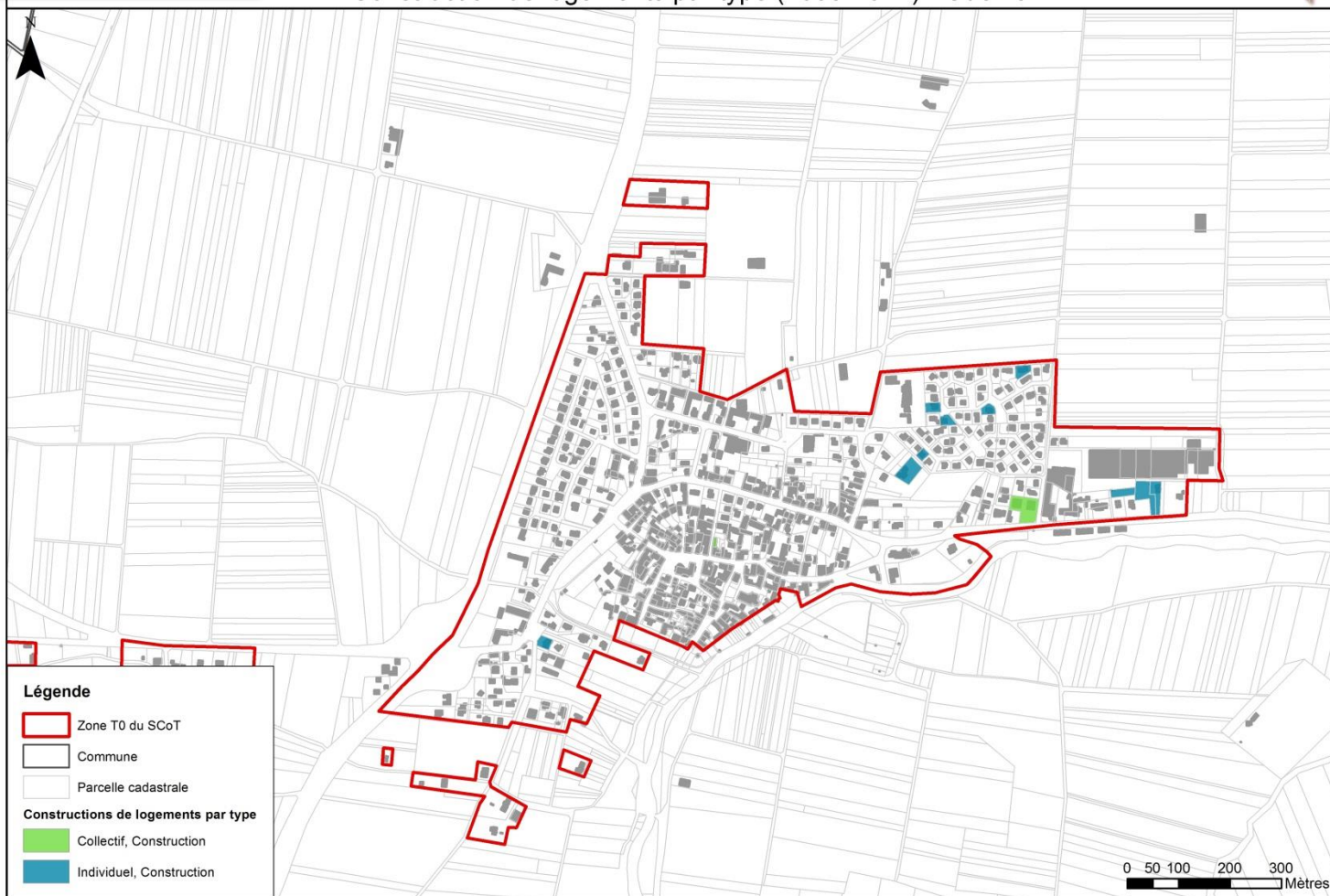
Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015

b. LES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

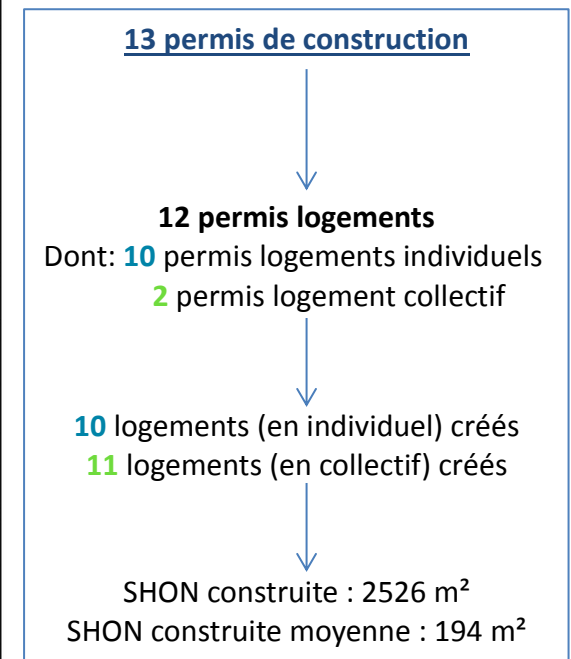
La carte ci-après recense uniquement les permis concernant des logements, dont le projet correspond à une construction.

GUEMAR - Village

Construction de logements par type (2008-2012) - Guémar



A Guémar, 12 constructions de logements ont été réalisées, dont 10 permis de constructions de logements individuels et 2 permis de constructions de logements collectifs.



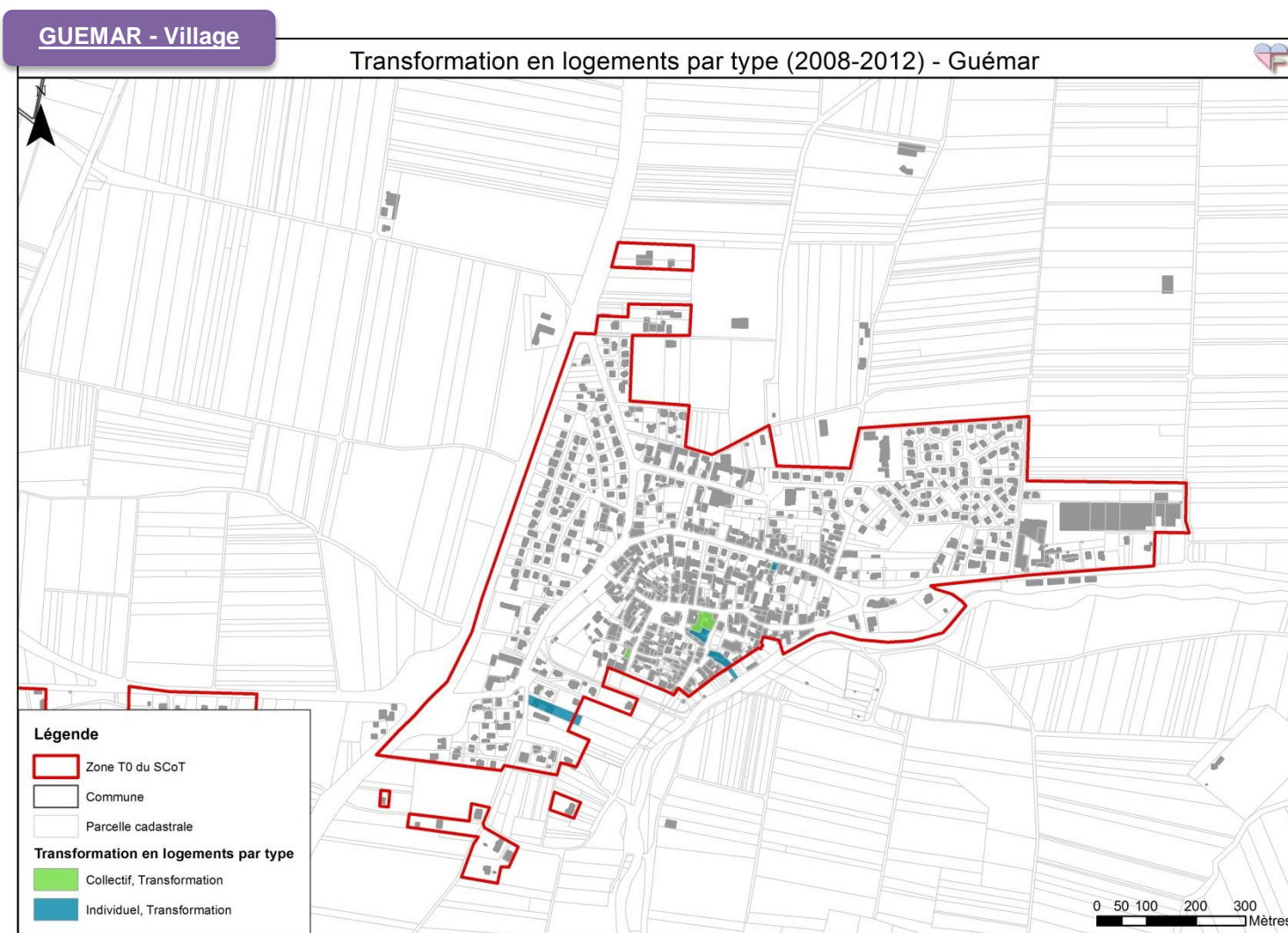
Sources : SCot MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015



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 de Guémar, 11 logements ont été créés à partir d'un bâtiment ou d'une maison déjà utilisés pour un autre usage.



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 16.02.2015

6 permis de transformation

↓

6 permis logements
Dont : **4** permis logements individuels
2 permis logements collectifs

↓

4 logements (en individuel) créés
7 logements (en collectif) créés

↓

SHON transformée : 611 m²
SHON transformée moyenne : 305 m²

	Nombre de transformation
Etable, Hangar, Grange vers logement individuel	3
Activité vers logement	2
Maison individuelle vers logement collectif	1

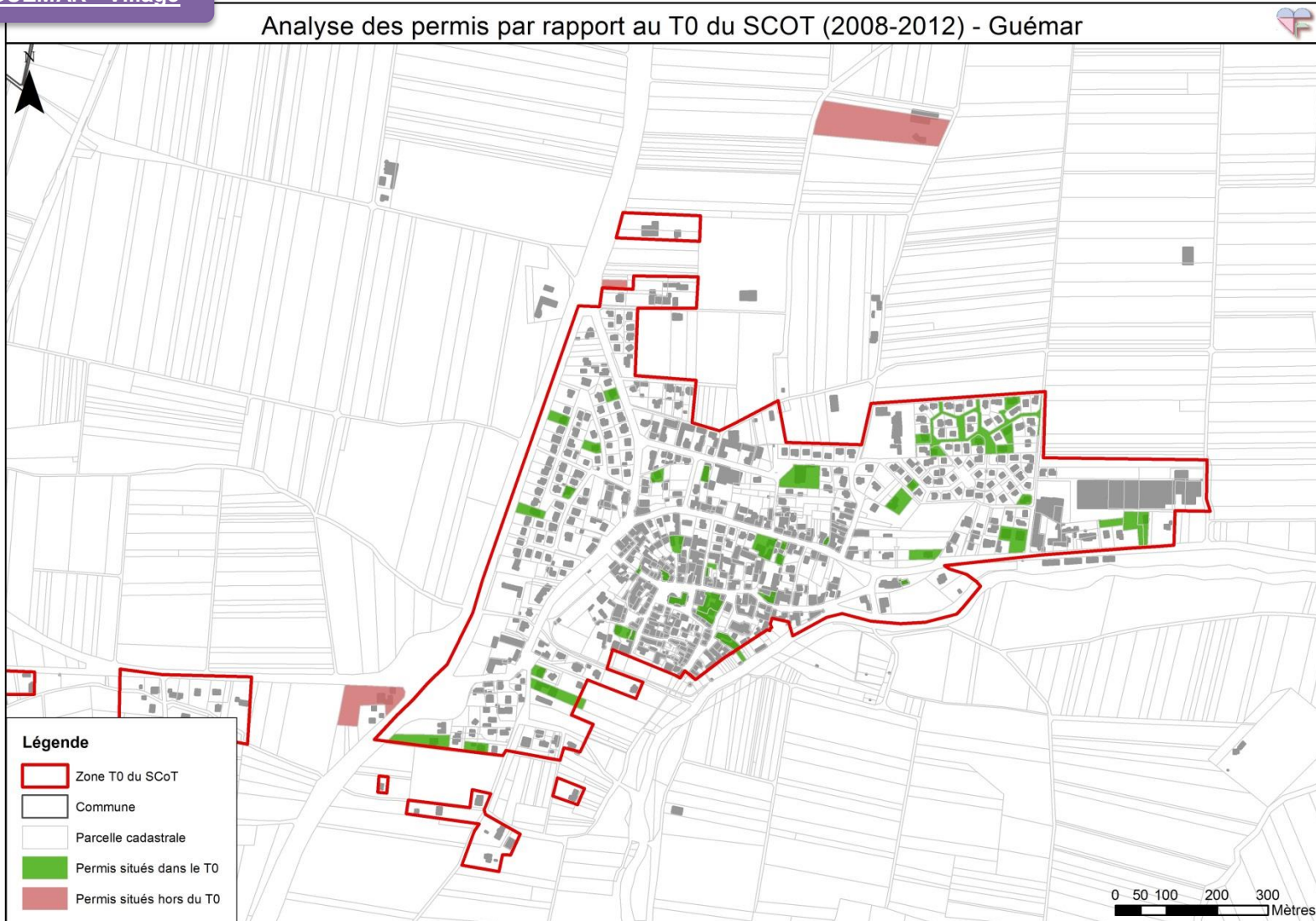
6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0 DU SCOT

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.

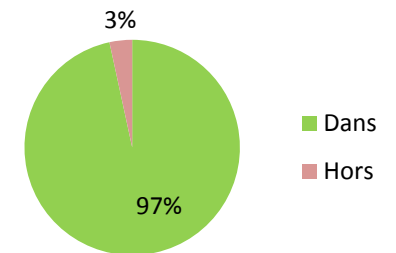
Il est ainsi possible de distinguer les permis en extension urbaine ou en densification.

GUEMAR - Village

Analyse des permis par rapport au T0 du SCOT (2008-2012) - Guémar



Comme l'indique le graphique ci-dessous, la part des permis situés dans la zone T0 représente plus de 90% des permis de la commune de Guémar 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.

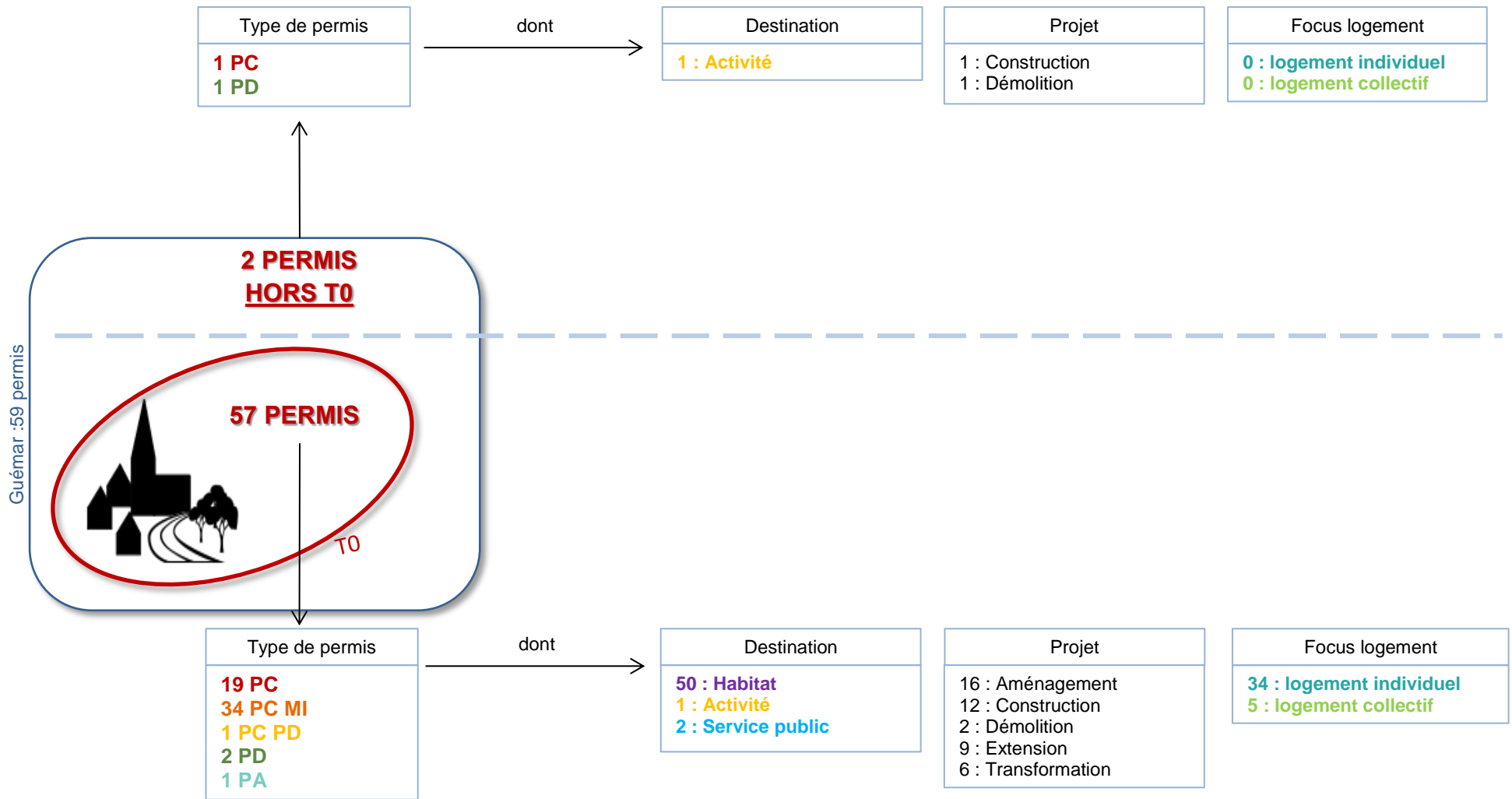
Le zonage des POS/PLU peut également être utilisé : analyse des zones constructibles ou non constructibles.

Analyse des permis par rapport au T0 du SCOT (2008-2012) - Guémar



7. SCHEMA DE SYNTHESE *

* En nombre de permis

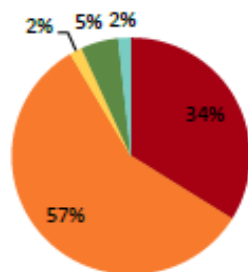




8. SYNTHÈSE : COMPARAISON AVEC LE SCOT

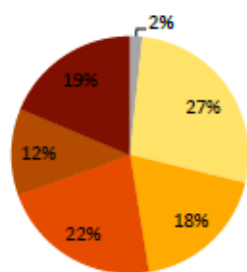
A L'ECHELLE
DE LA
COMMUNE

Type de permis



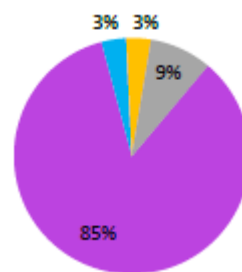
- PC
- PC MI
- PC PD
- PD
- PA PD
- PA

Analyse des permis par année



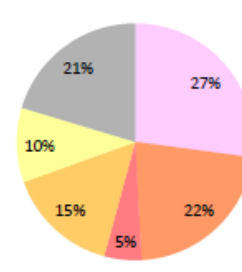
- 2008
- 2009
- 2010
- 2011
- 2012

Destination des permis



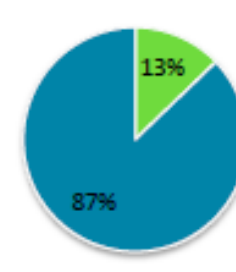
- Activité
- Habitation
- Non renseigné
- Service public
- Mixte
- Hébergement tourist.

Déclinaison des permis



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

Type de logements



- Collectif
- Individuel
- Non renseigné

Permis et zone T0



- Dans
- Hors

A L'ECHELLE
DU SCOT

(sauf ville de
Ribeauvillé)

