

SCOT Montagne Vignoble et Ried

Fiche Portrait de Territoire - HABITAT

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

Kaysersberg





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	22
6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0 DU SCOT	23
7. SCHEMA DE SYNTHESE	23
8. SYNTHESE : COMPARAISON AVEC LE SCOT	23

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 :

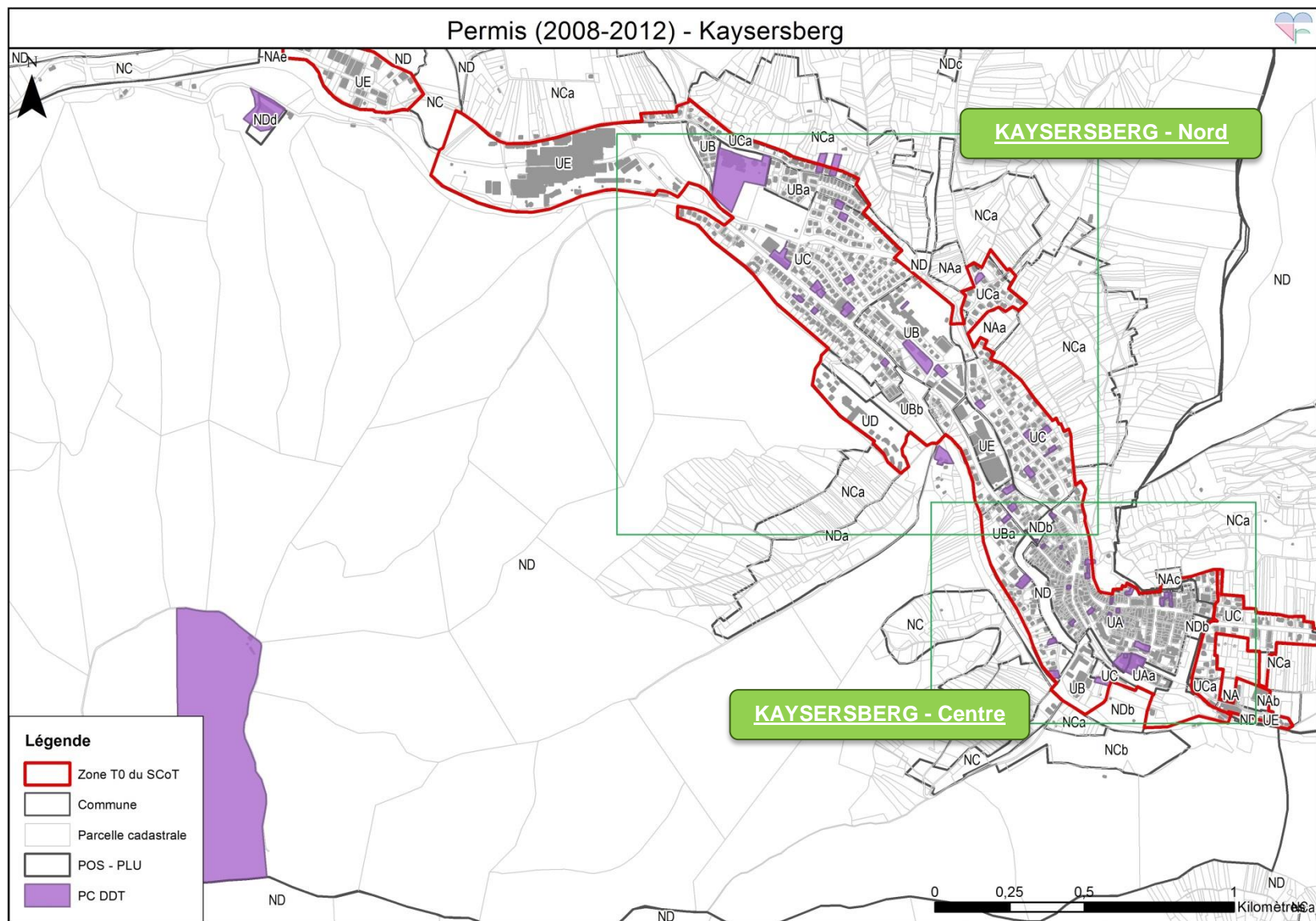
- CUa : certificat d'urbanisme d'information
- CUb : certificat d'urbanisme opérationnel
- DP : déclaration préalable
- **PA** : permis d'aménager
- PA PD : permis d'aménager, permis de démolir
- PA PC : permis d'aménager, permis de construire
- **PC** : permis de construire
- PC MI : permis de construire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



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 01.12.2014



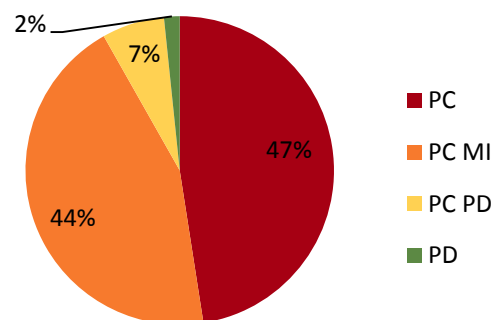
1. ANALYSE DES TYPES DE PERMIS

→ **61 permis** sont localisés sur la commune de Kaisersberg

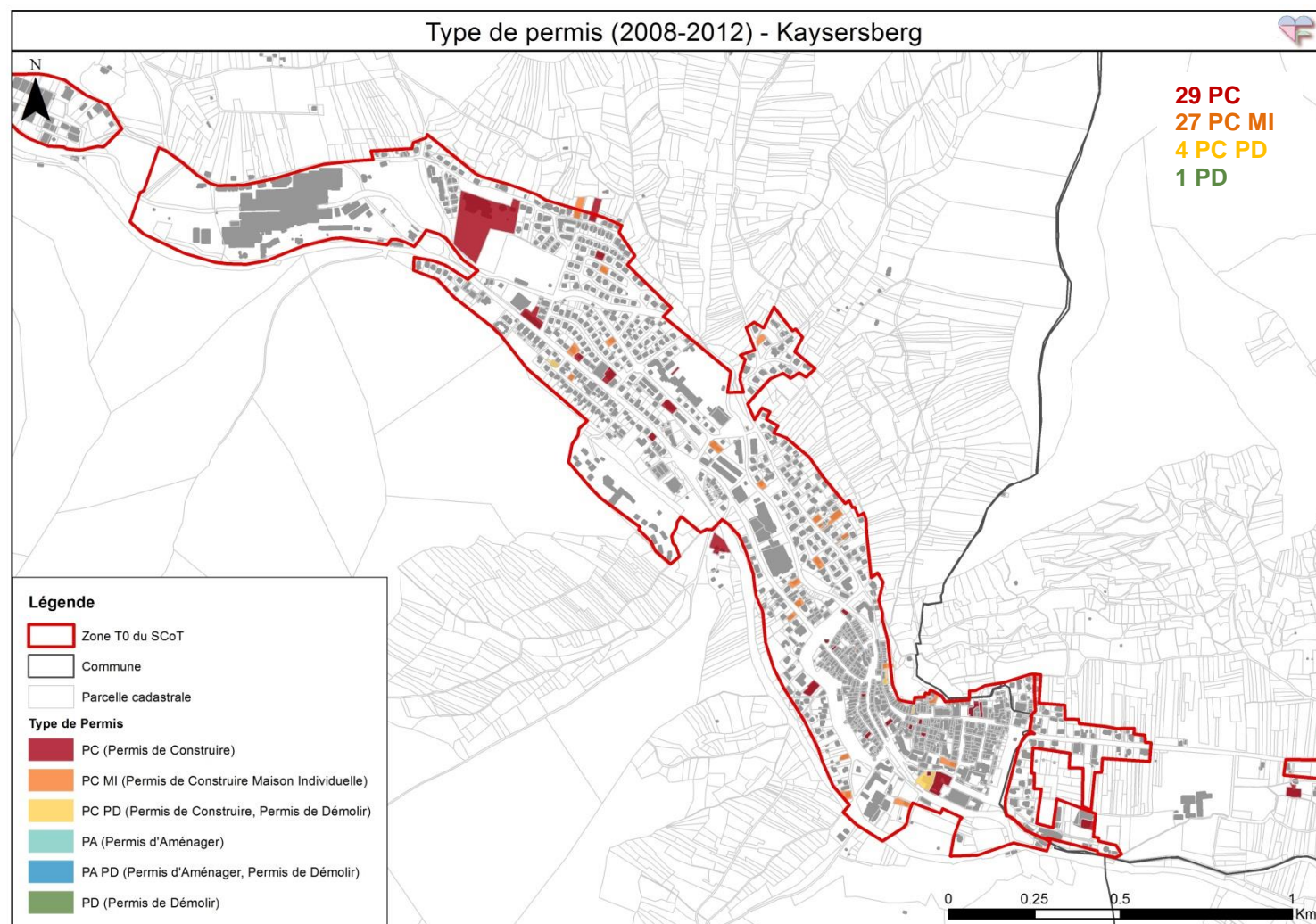
La déclinaison des couleurs permet de distinguer les différents types de permis.

Le diagramme en secteur ci-dessous illustre la part des types de permis pour la commune de Kaisersberg 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 Kaisersberg.



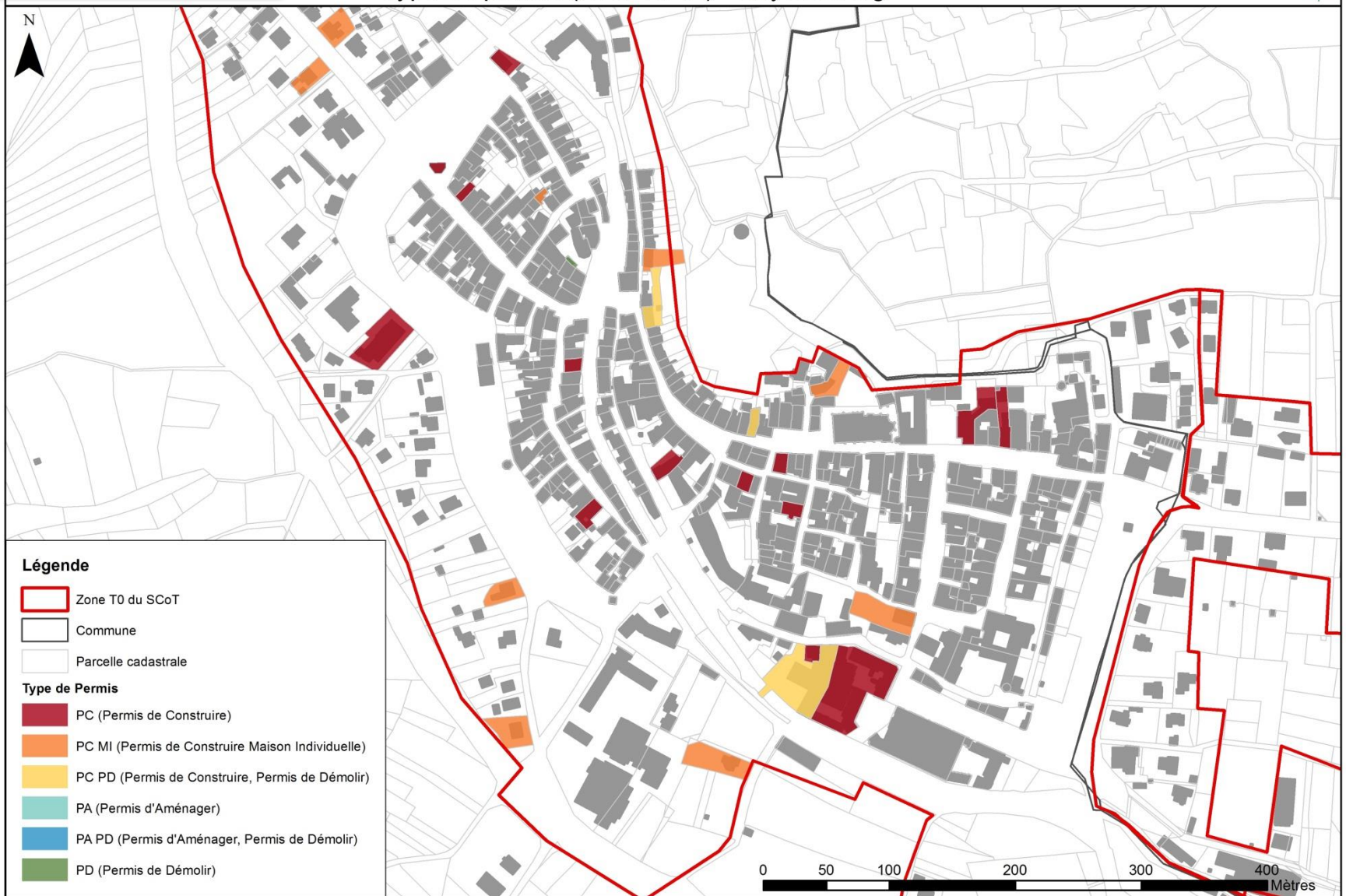
La carte ci-contre est ensuite déclinée pour les 2 secteurs prédéfinis : Kaisersberg – centre et Kaisersberg - Nord.



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

KAYSERSBERG - Centre

Type de permis (2008-2012) - Kaysersberg

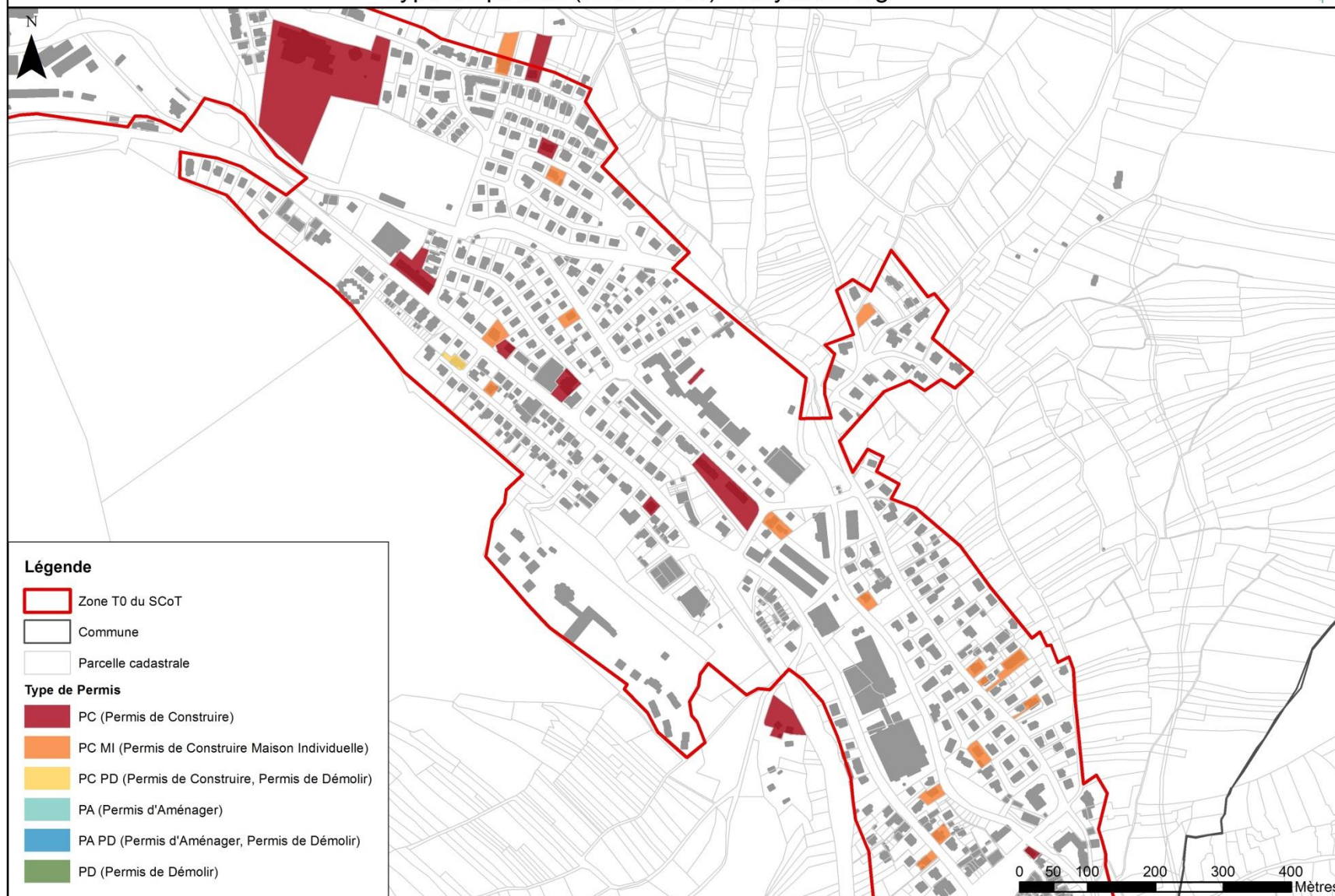


Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014



KAYSERSBERG - Nord

Type de permis (2008-2012) - Kayzersberg



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

2. EVOLUTION : RYTHME PAR ANNEE

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

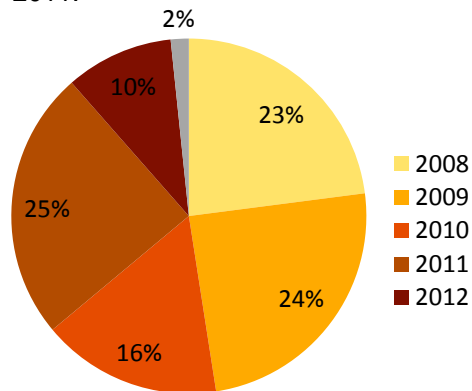
L'année prise en compte dans cette étude est l'**année de notification du permis**.

KAYSERSBERG - Centre

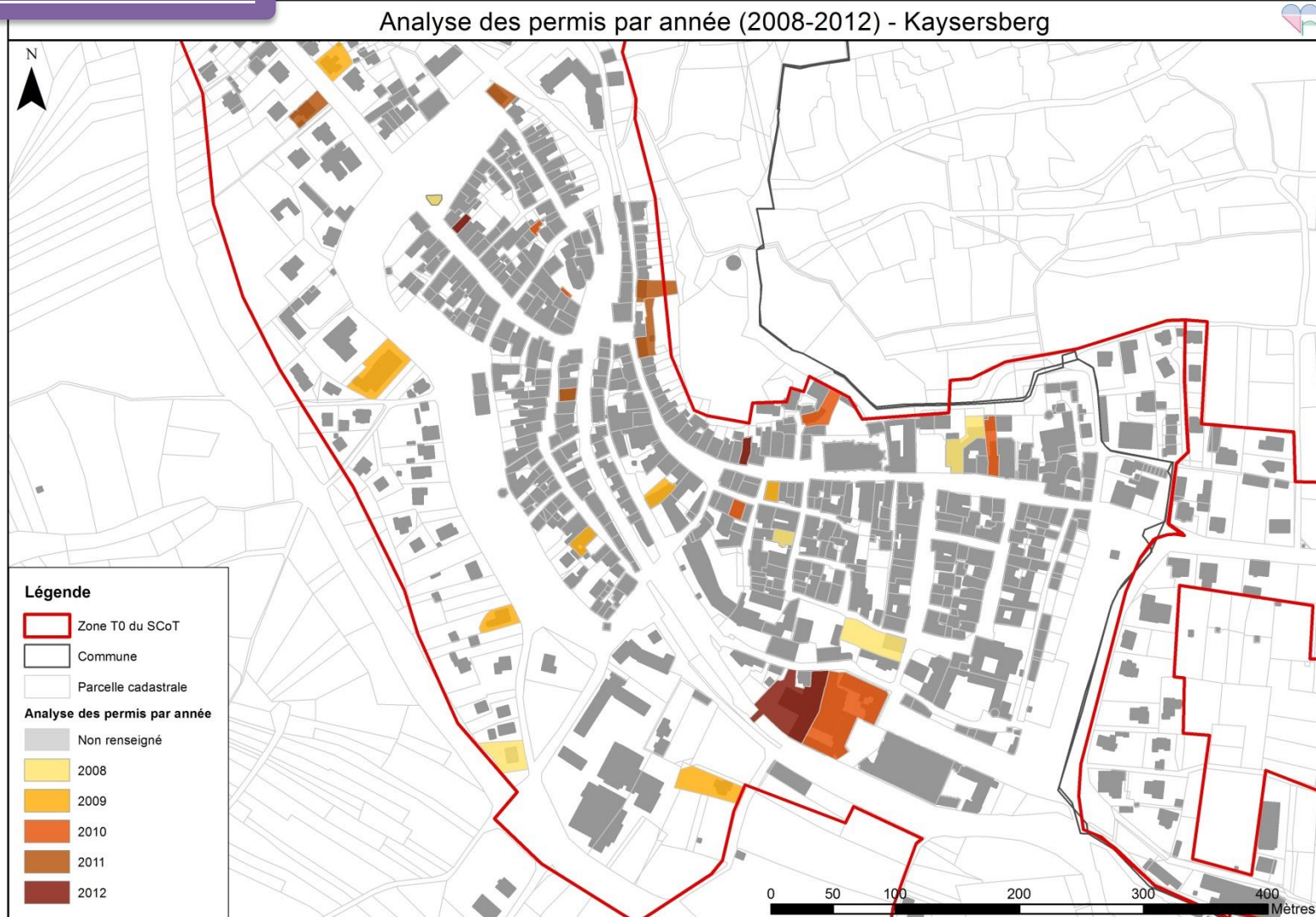
Le diagramme ci-dessous retrace l'évolution des permis par an.

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 2011.



La carte ci-contre correspond au secteur Kaysersberg - centre. Le secteur Kaysersberg - Nord est décliné ci-après.

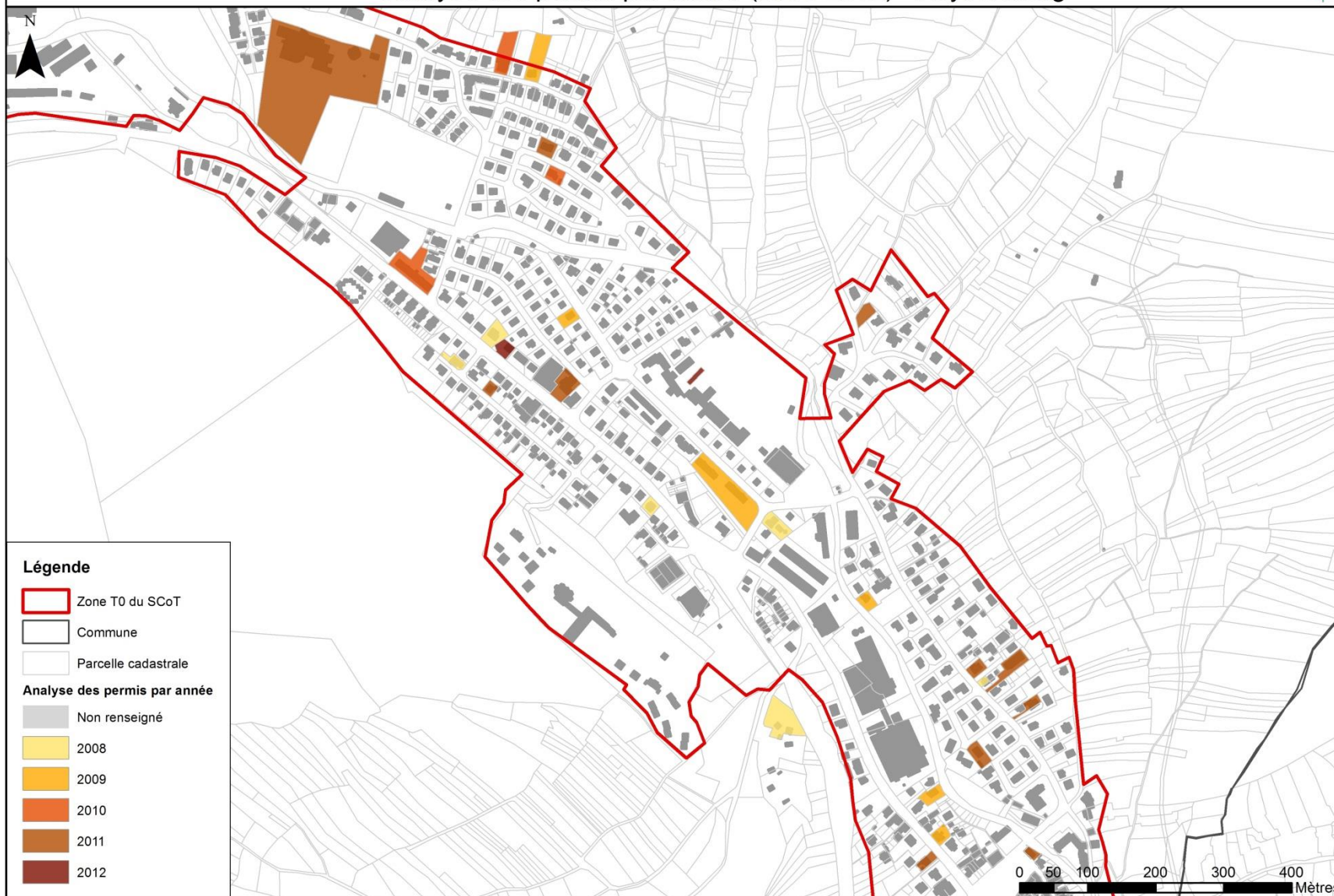


Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014



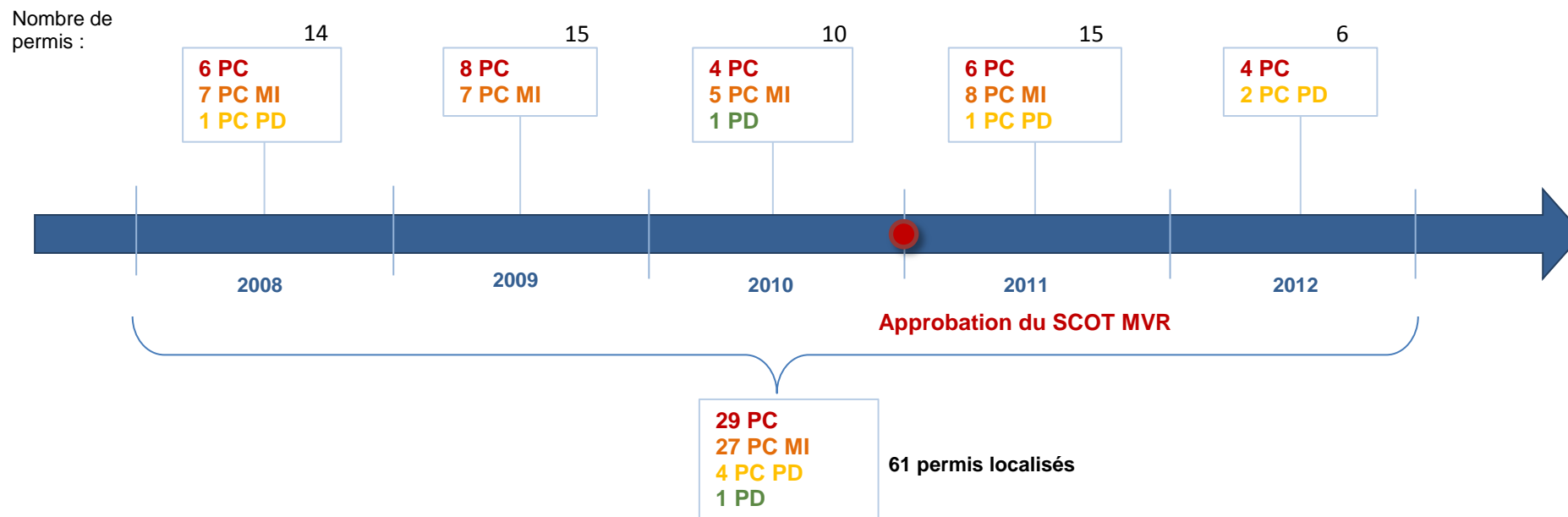
KAYSERSBERG - Nord

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



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

> 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 de Kaysersberg, la majorité des permis sont des permis de construction.

2011 est l'année où il y a eu le plus de permis autorisés sur la commune.



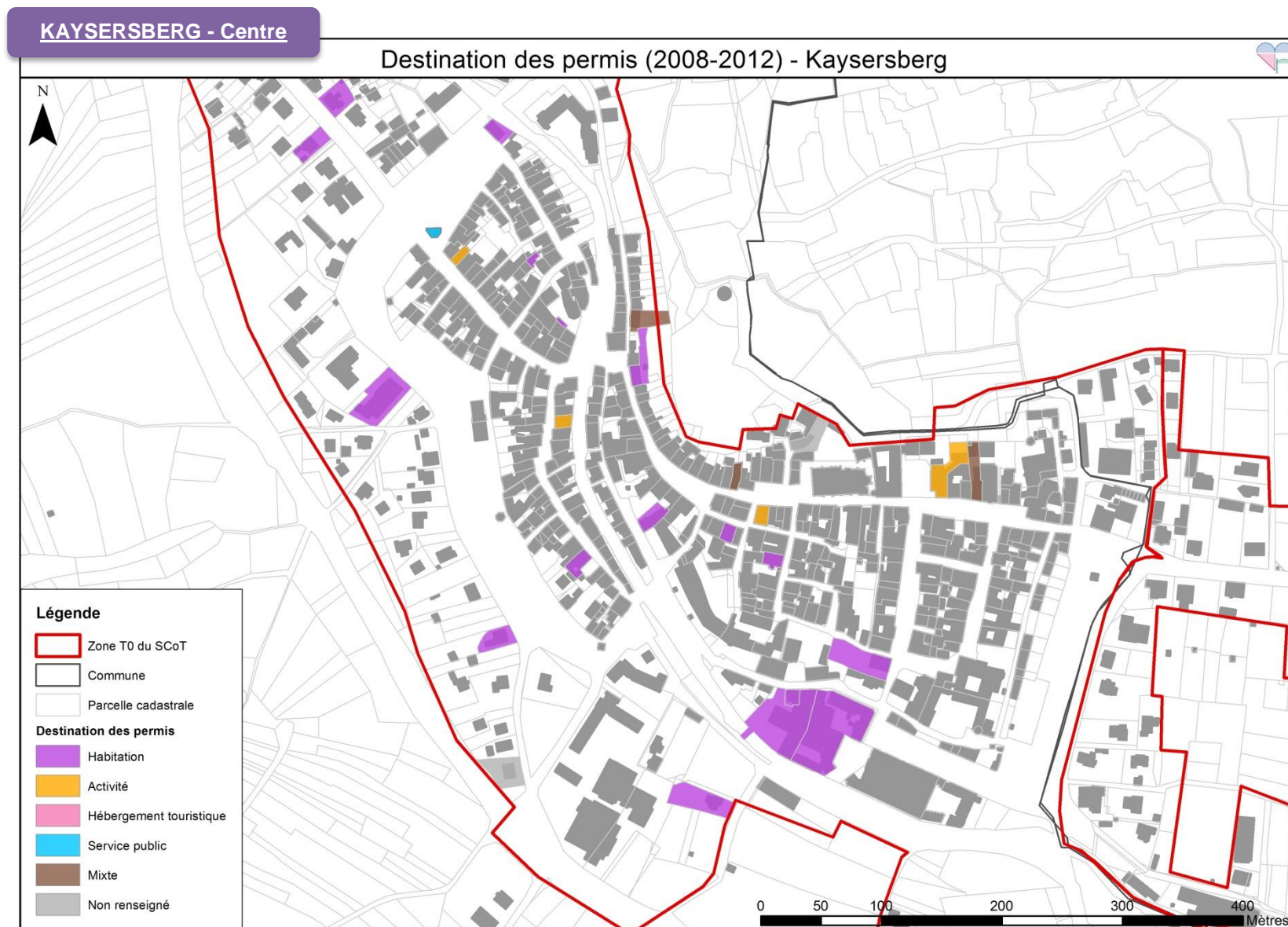
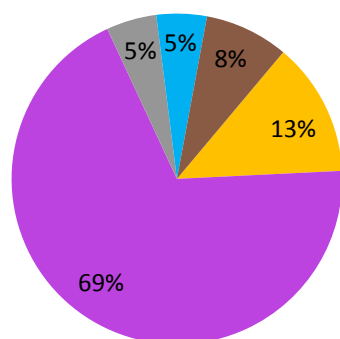
3. DESTINATION DES PERMIS

Les deux prochaines cartes 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 69% des permis sur les 5 années étudiées.

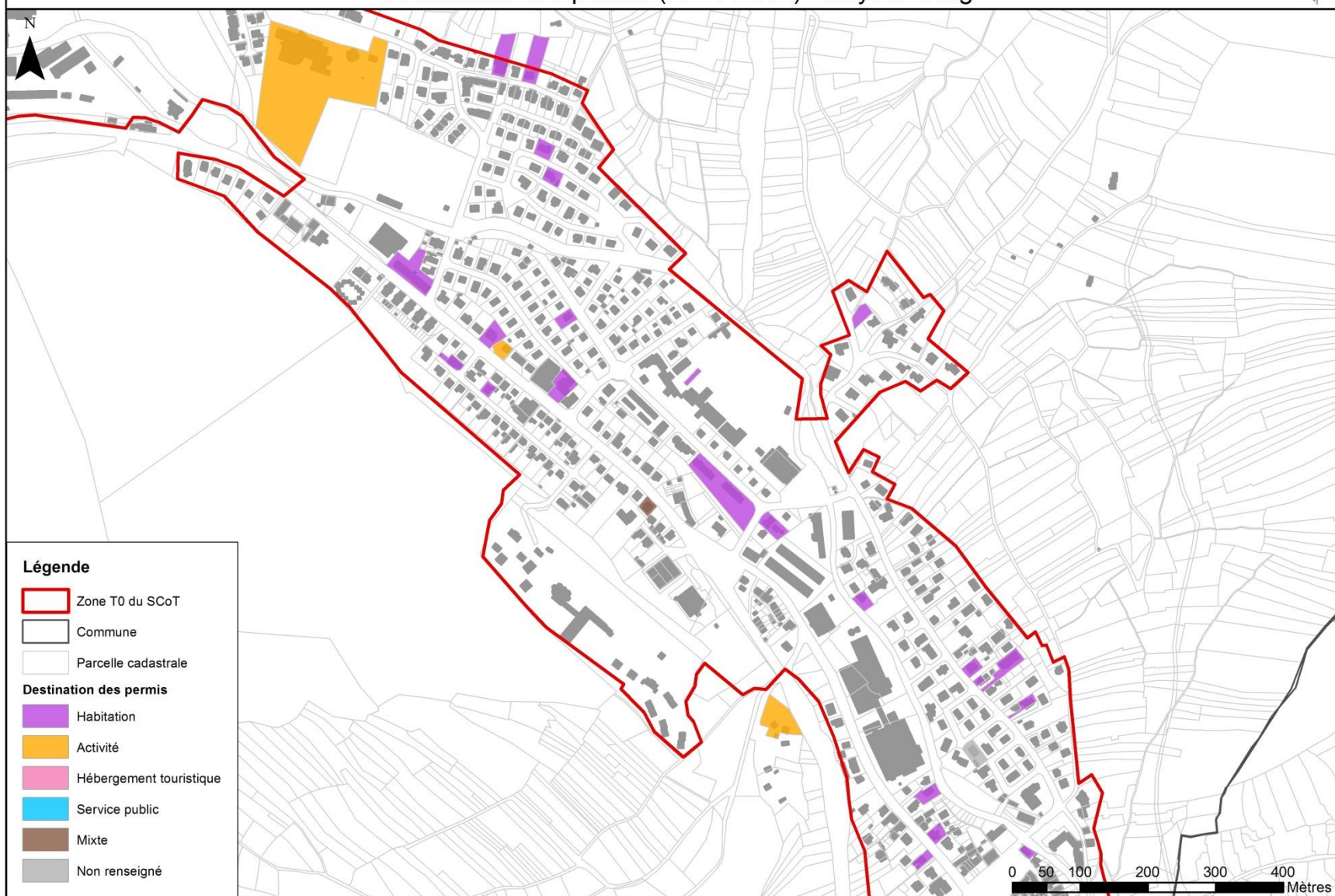
- Activité
- Habitation
- Non renseigné
- Service public
- Mixte



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

KAYSERSBERG - Nord

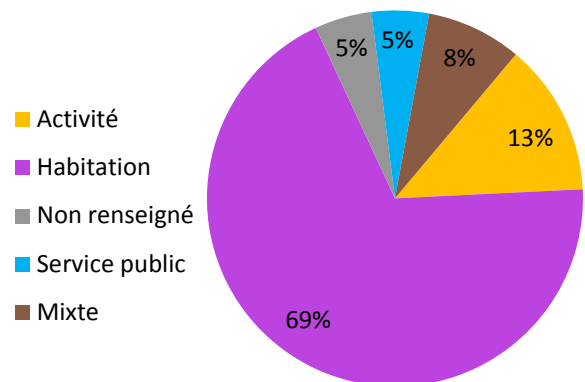
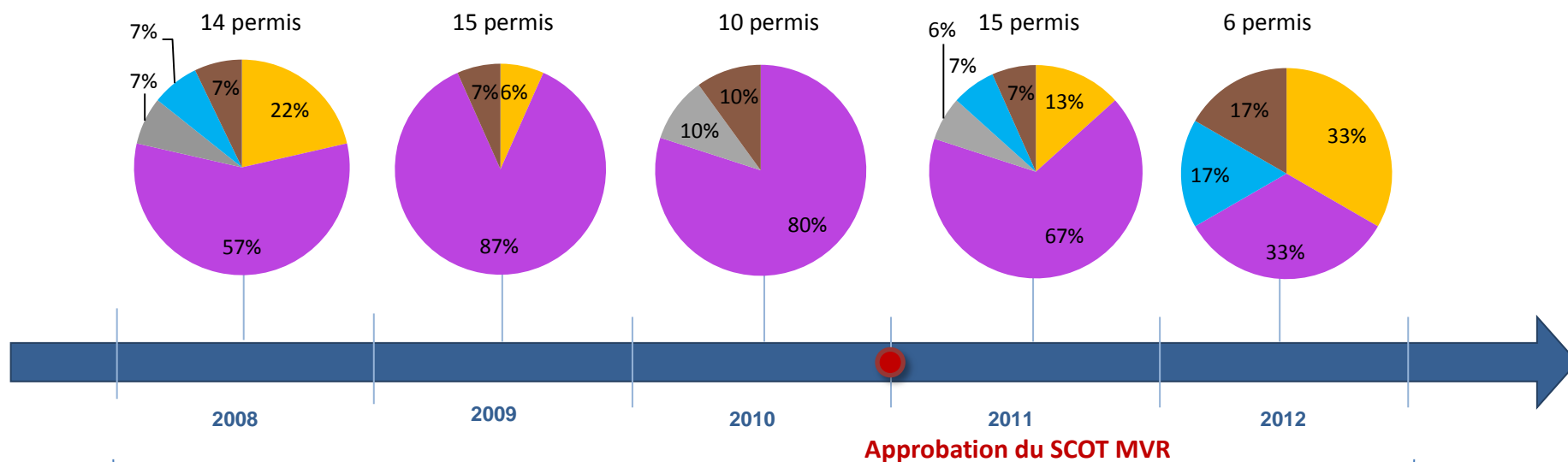
Destination des permis (2008-2012) - Kaysersberg



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014



> 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, sauf 2012.

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.

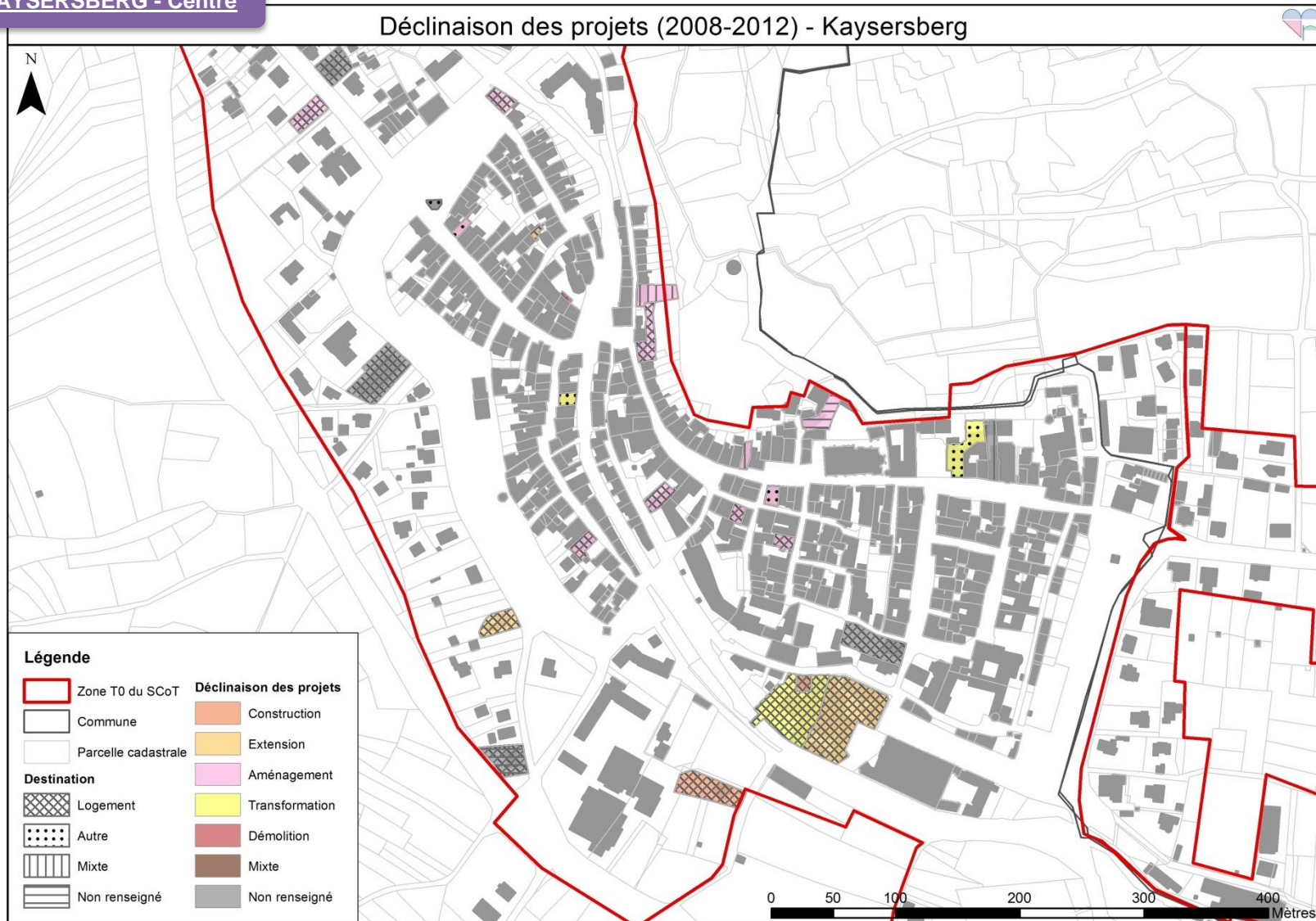
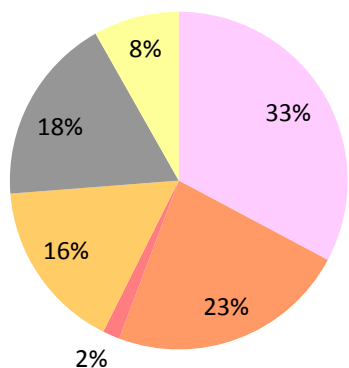
KAYSERSBERG - Centre

Déclinaison des projets (2008-2012) - Kaysersberg

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.).

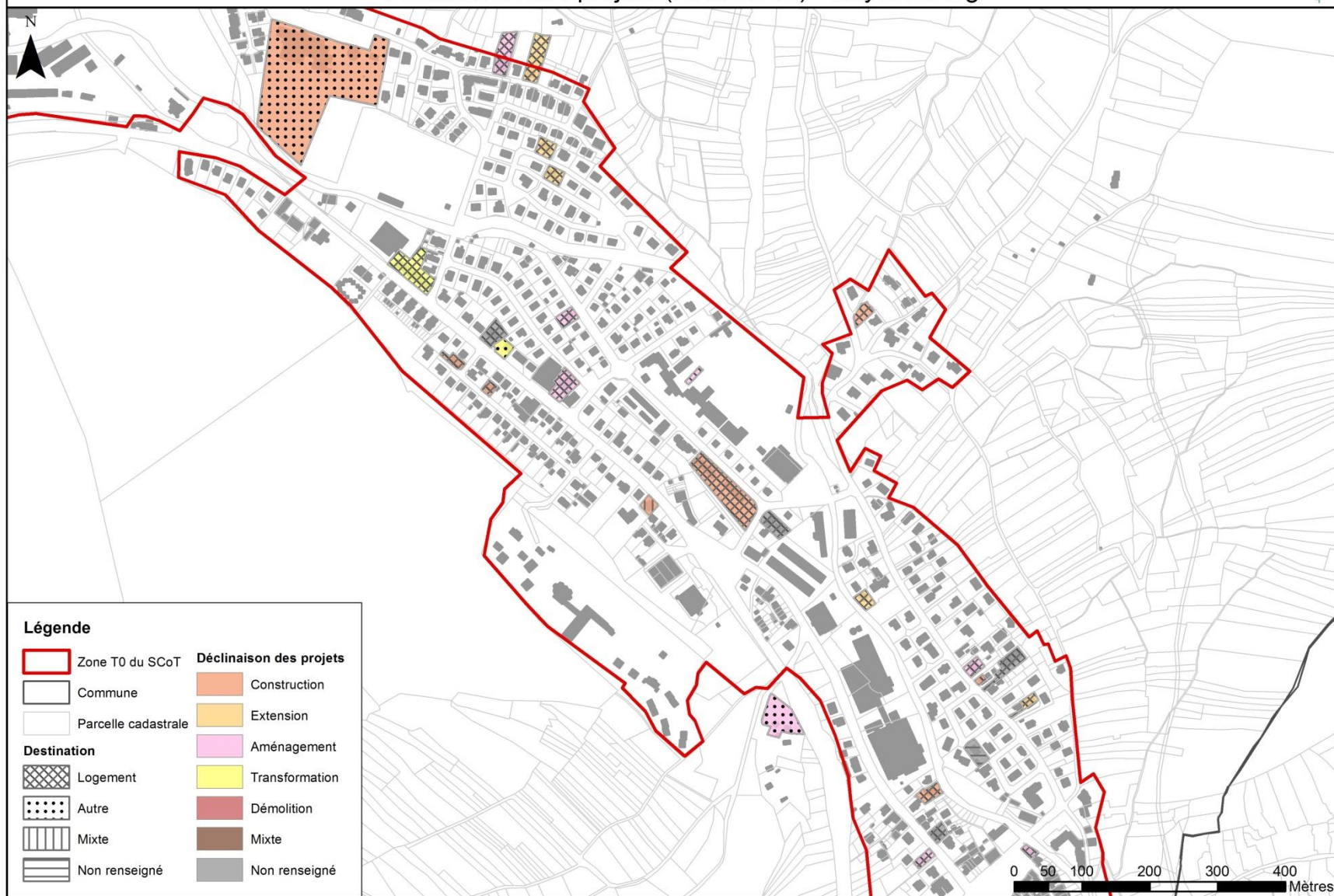
- Aménagement
- Construction
- Démolition
- Extension
- Non renseigné
- Transformation



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

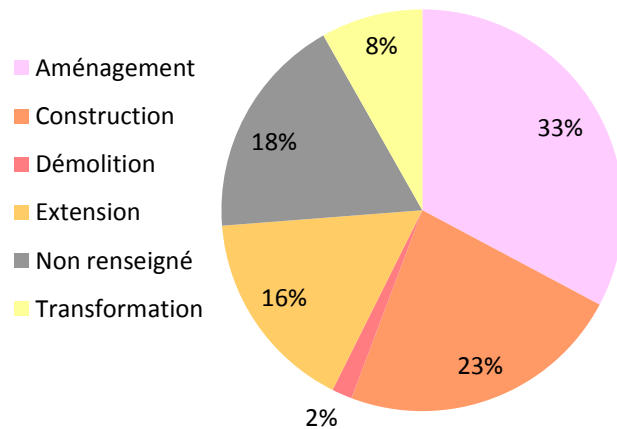
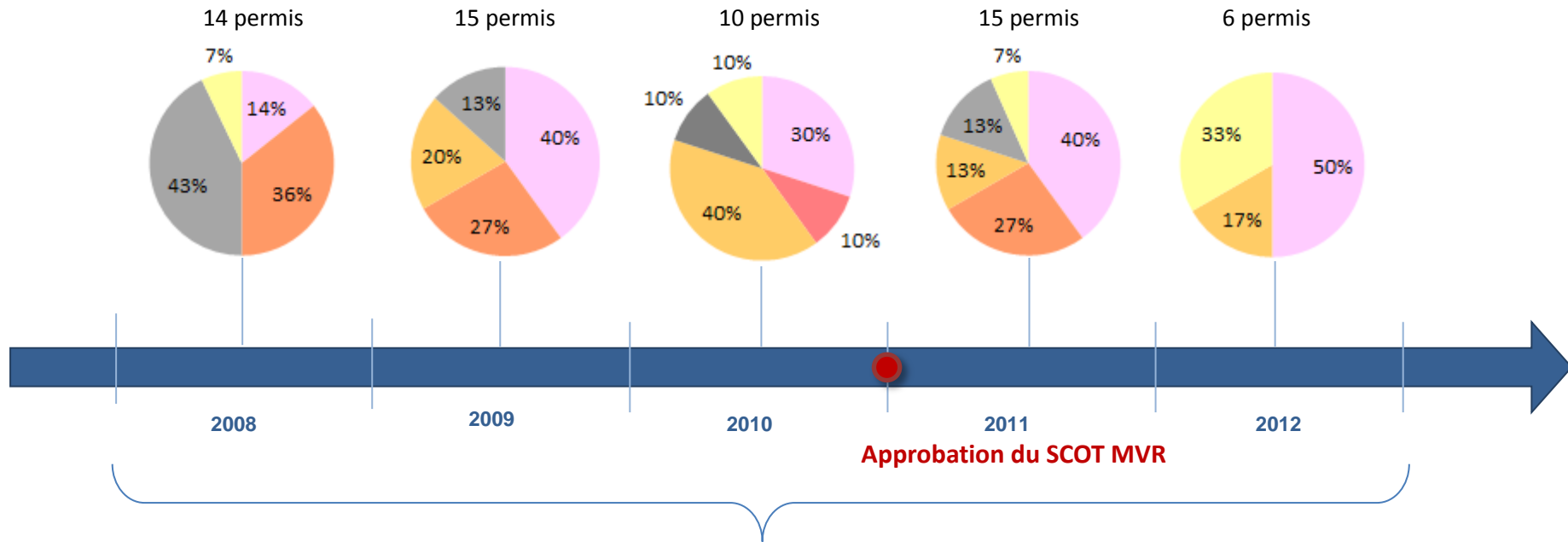
KAYSERSBERG - Nord

Déclinaison des projets (2008-2012) - Kayserberg



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

> SCHEMA DE SYNTHESE



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 constructions et des aménagements restent les plus importantes.

Les « aménagements » concernent le tiers des permis étudiés sur la commune de Kaysersberg.

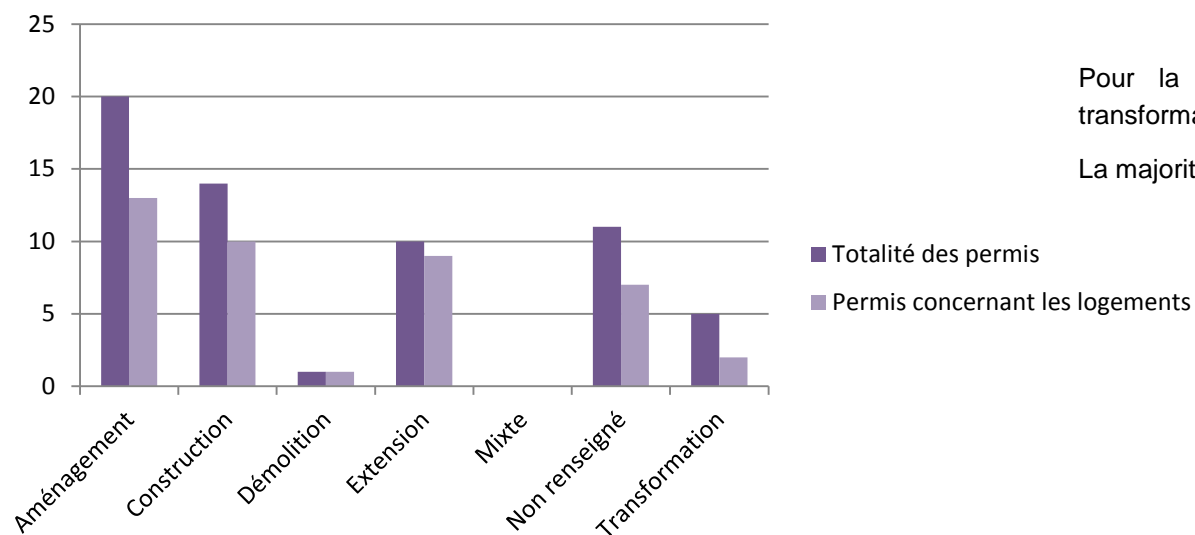


	Totalité des permis	Permis concernant les logements
Aménagement	20	13
Construction	14	10
Démolition	1	1
Extension	10	9
Mixte	0	0
Non renseigné	11	7
Transformation	5	2
Total général	61	42

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

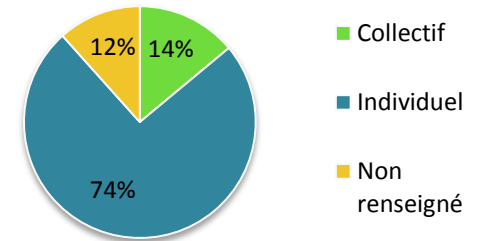


Pour la commune de Kaysersberg, 2 permis sur 5 déclinés en transformation concernent une transformation vers un logement.

La majorité des permis de construction sont destinés au logement.

5. FOCUS SUR LES PERMIS CONCERNANT LES LOGEMENTS

a. LES TYPES DE LOGEMENT : INDIVIDUEL ET COLLECTIF



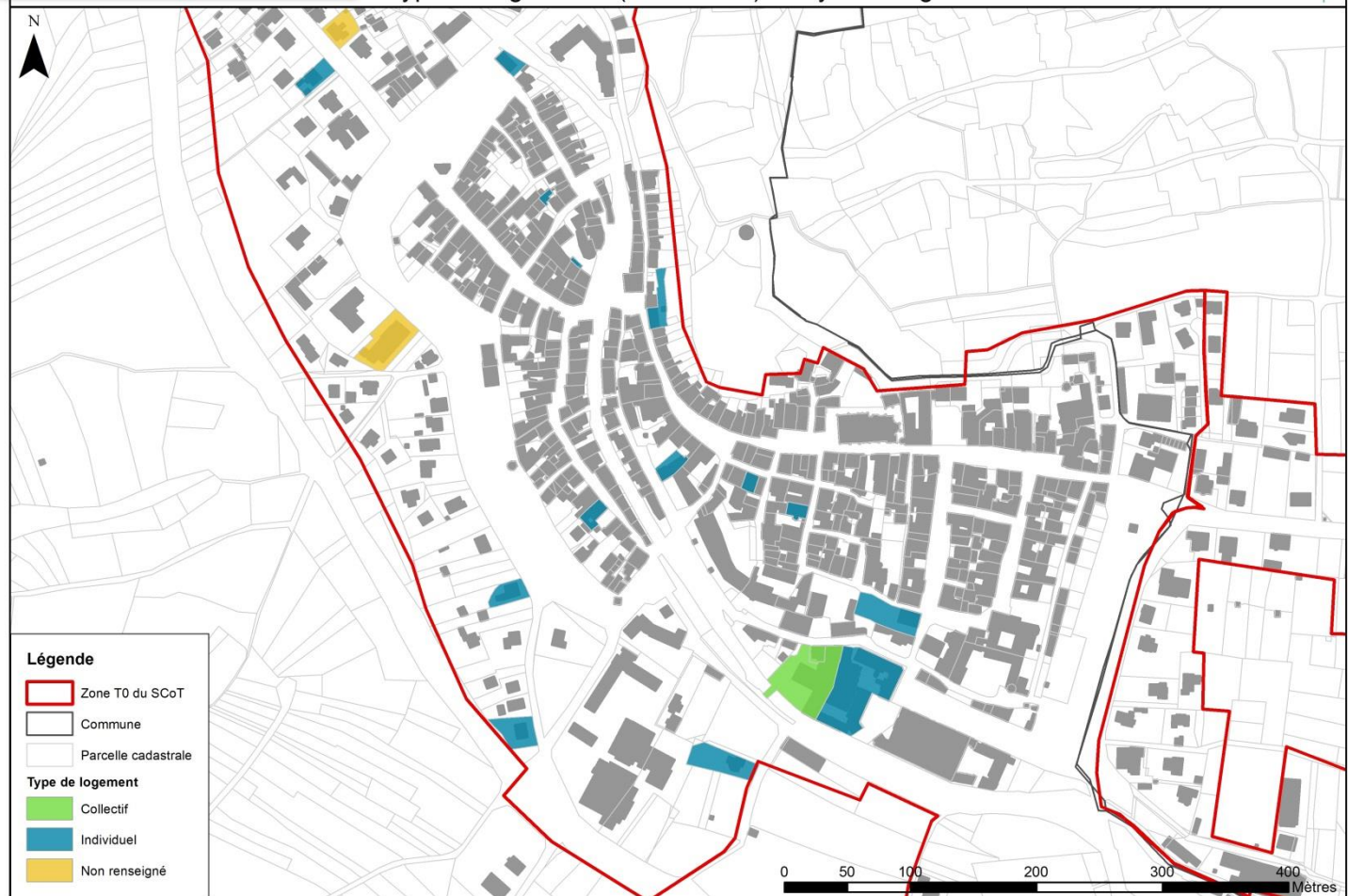
Un focus peut être réalisé sur les permis concernant les logements. Sur les 61 permis étudiés au sein de la commune de Kaysersberg, **42 concernent des logements**.

Parmi ces 42 permis concernant des logements, les **¾ correspondent à des logements individuels**.

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

KAYSERSBERG - Centre

Type de logements (2008-2012) - Kaysersberg



42 permis concernant les logements

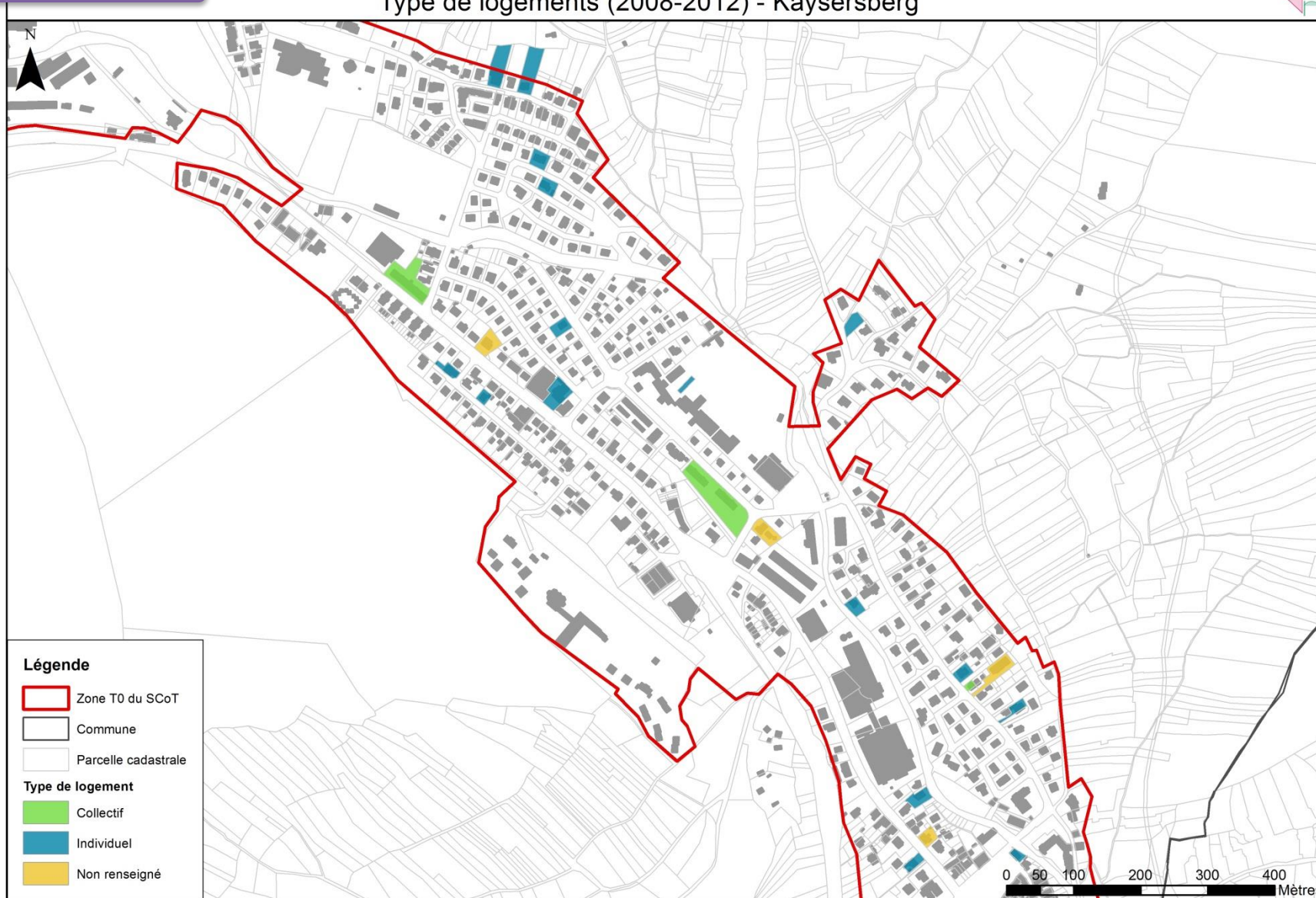
42 permis logements

Dont : **31** permis logements individuels
6 permis logements collectifs

SHON construite : 5898 m²
SHON construite moyenne : 173 m²

SHON transformée : 1002 m²
SHON transformée moyenne : 83 m²

Type de logements (2008-2012) - Kayserberg

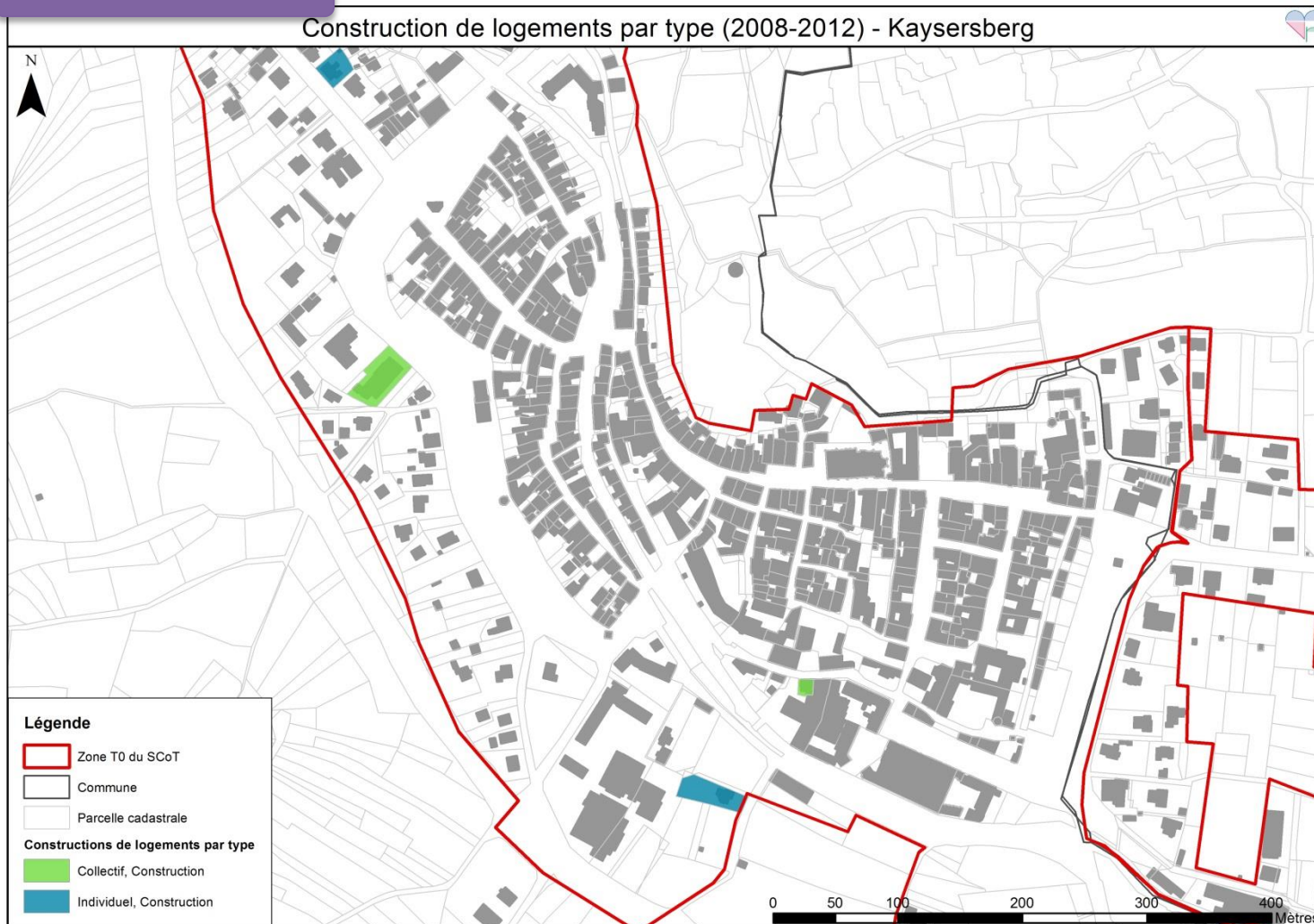


b. LES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

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

KAYSERSBERG - Centre

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



A Kaysersberg, 10 constructions de logements ont été réalisées, dont 6 permis de constructions de logements individuels et 4 permis de constructions de logements collectifs.

14 permis de construction

10 permis logements

Dont: 6 permis logements individuels
4 permis logement collectif

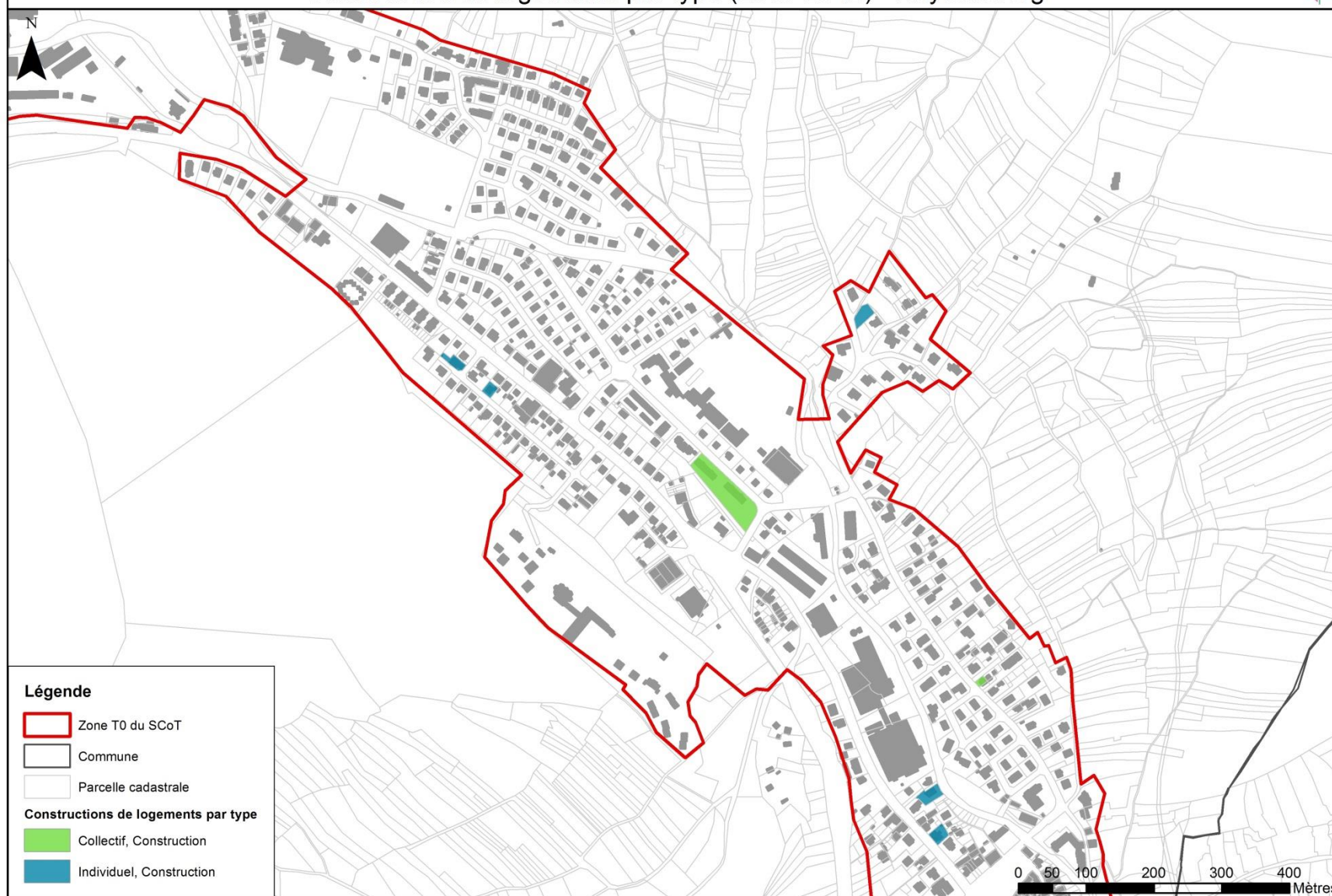
6 logements (en individuel) créés
33 logements (en collectif) créés

SHON construite : 3371 m²
SHON construite moyenne : 337 m²



KAYSERSBERG - Nord

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



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

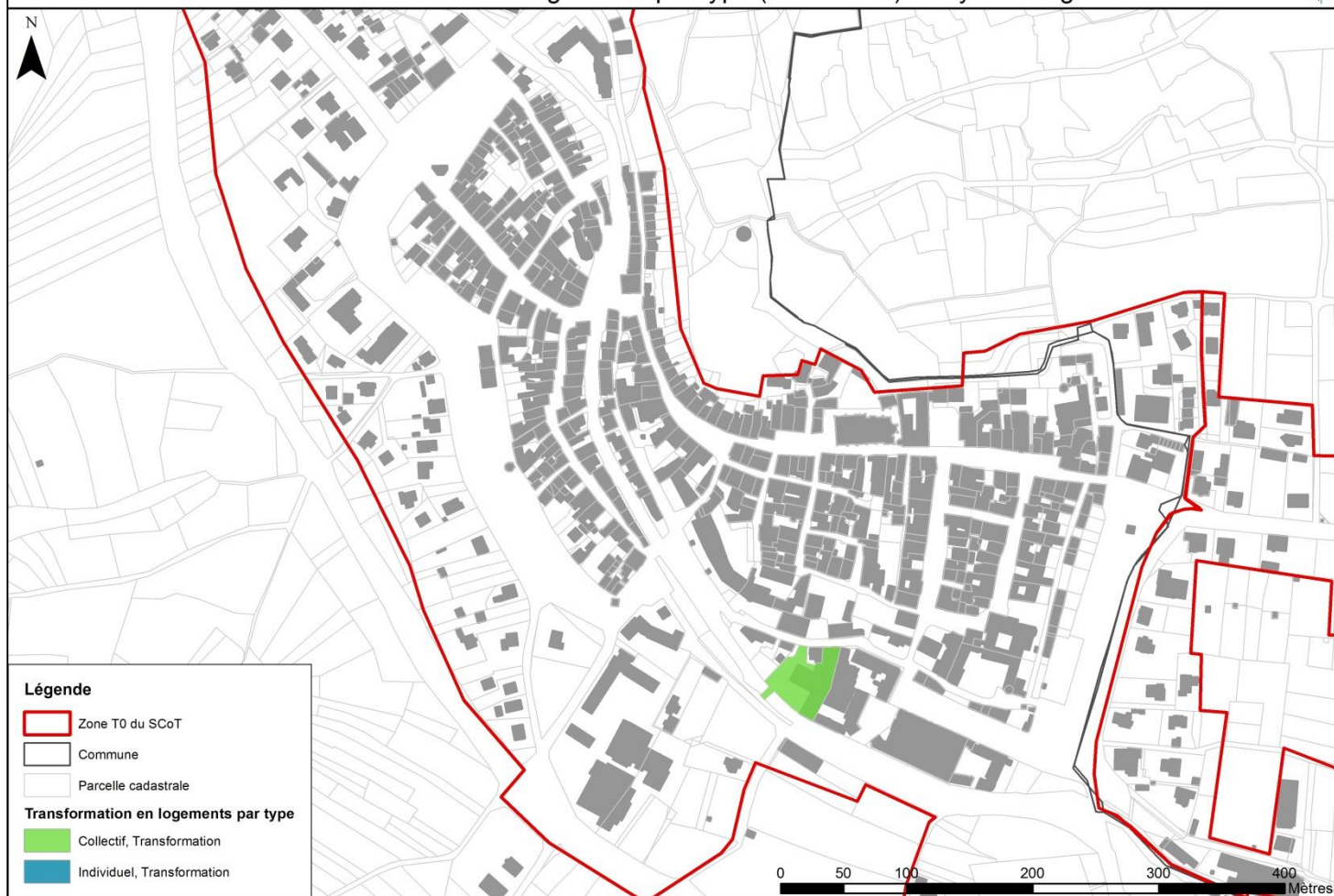
c. LES TRANSFORMATIONS EN LOGEMENTS

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

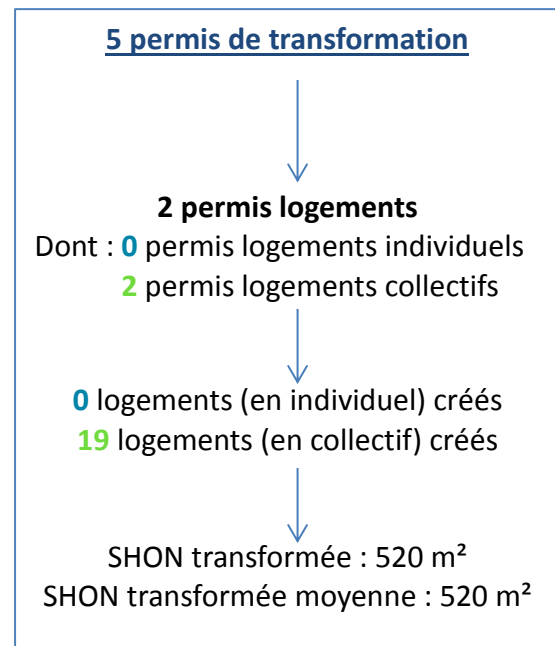
Sur le territoire de Kaysersberg, 19 logements ont été créés à partir d'un bâtiment ou d'une maison déjà utilisés pour un autre usage.

KAYSERSBERG - Centre

Transformation en logements par type (2008-2012) - Kaysersberg



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

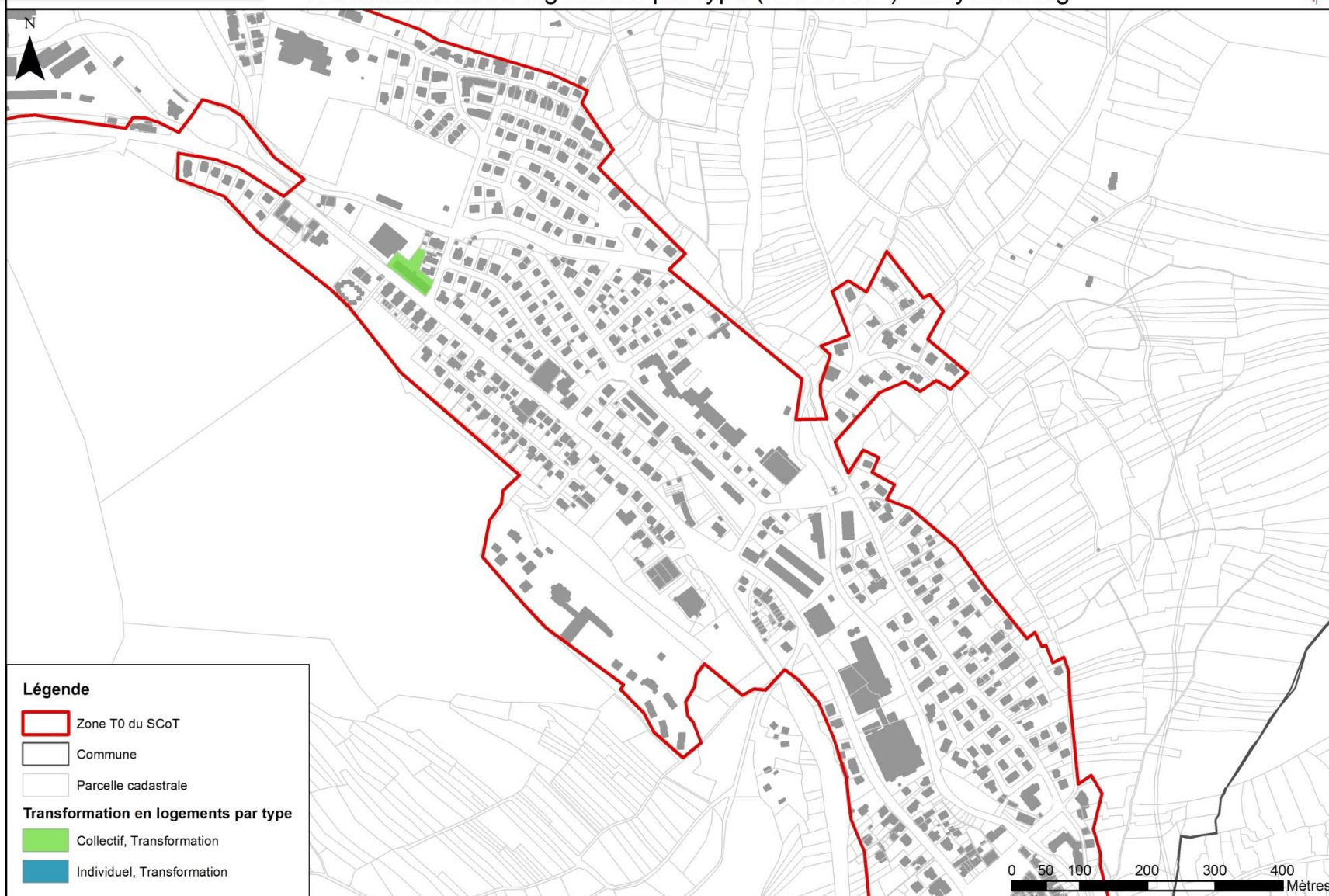


	Nombre de transformation
Etable, Hangar, Grange vers logement individuel	1
Service public vers logement	0



KAYSERSBERG - Nord

Transformation en logements par type (2008-2012) - Kaysersberg



Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014

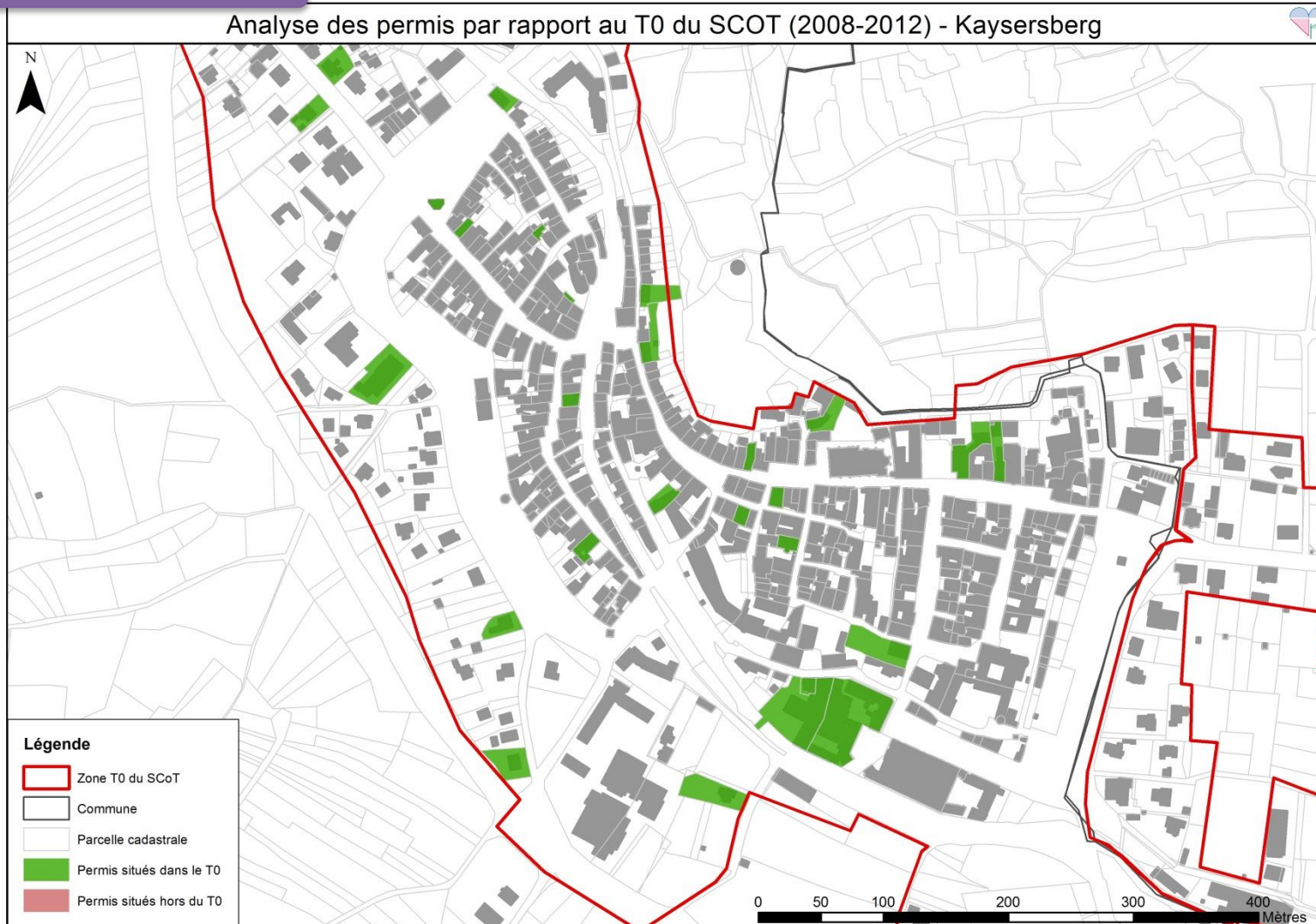
6. ANALYSE PAR RAPPORT A LA ZONE T0 DU SCOT

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.

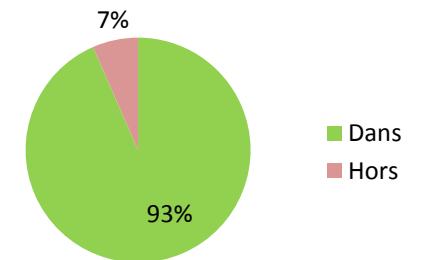
Il est ainsi possible de distinguer les permis en extension urbaine ou en densification.

KAYSERSBERG - Centre

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



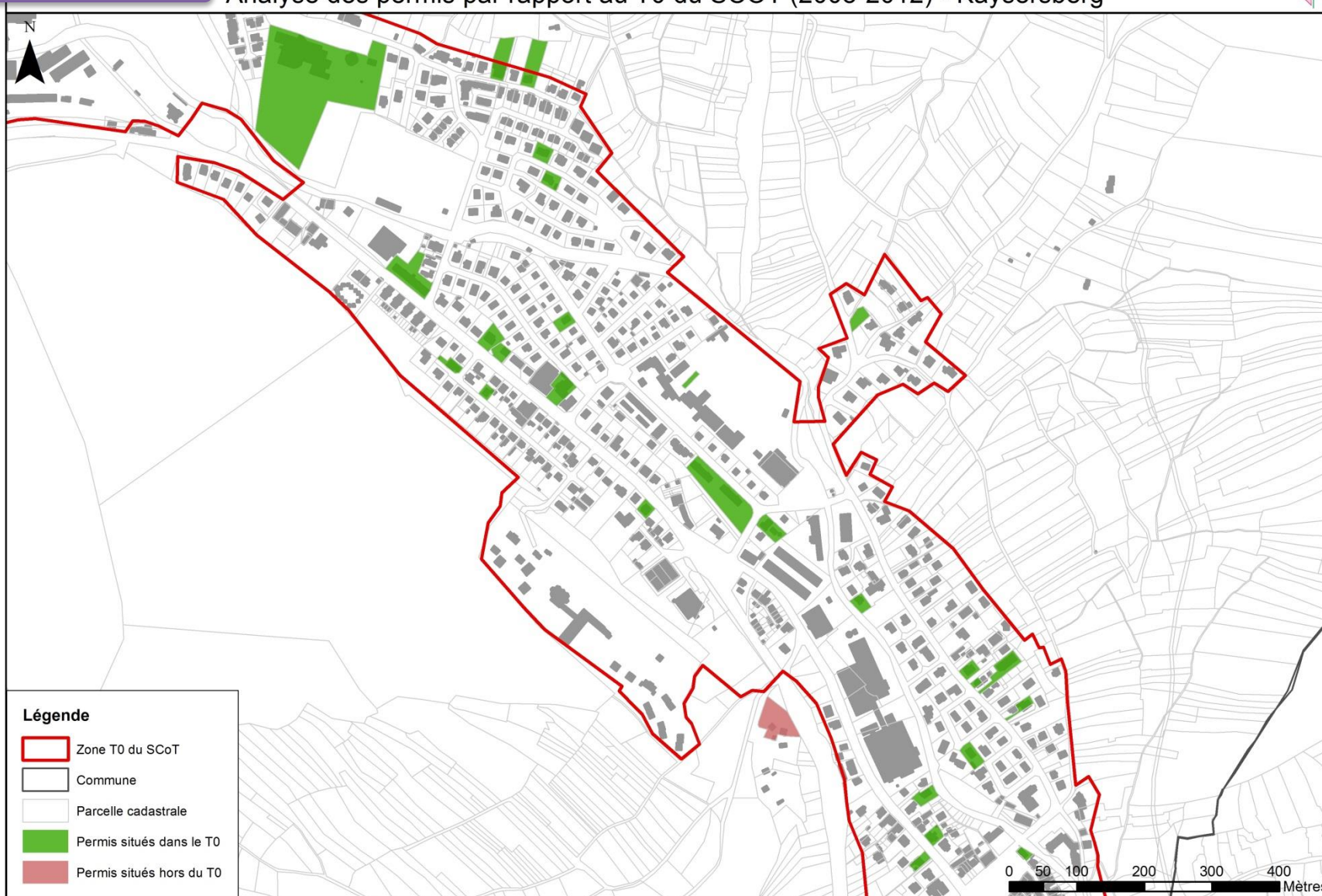
Comme l'indique le graphique ci-dessous, la part des permis situés dans la zone T0 représente plus de 90% des permis de la commune de Kaysersberg sur les 5 années.



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.

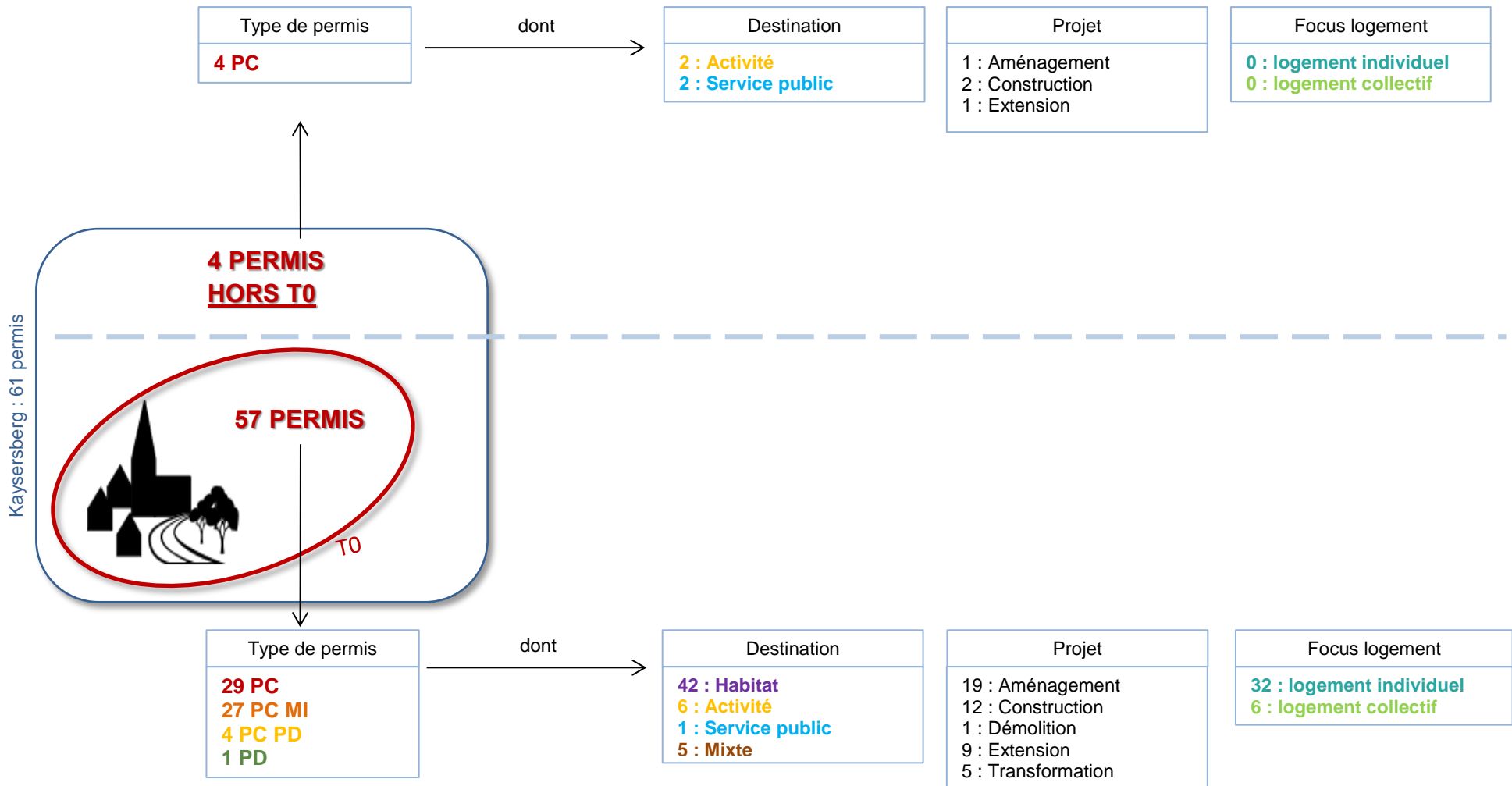
Le zonage des POS/PLU peut également être utilisé : analyse des zones constructibles ou non constructibles.

Sources : SCoT MVR, DDT, PCI 2013 _ Réalisation : SM MVR _ Date : 19.11.2014



7. SCHEMA DE SYNTHESE *

* En nombre de permis





8. SYNTHÈSE : COMPARAISON AVEC LE SCOT

