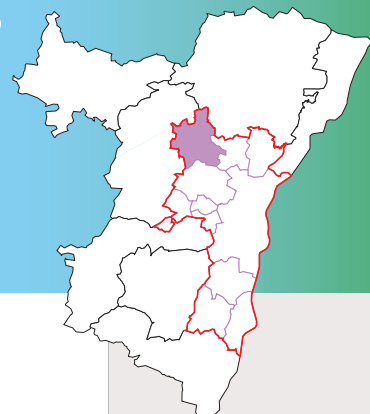




## CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN

## GROUPE PILOTE FONCIER



### Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS \*

⇒ **OBJECTIF 1** : 1 300 logements supplémentaires à produire par an (SCOTERS hors EMS).

**CC du Pays de la Zorn :**

92 logements neufs pour un objectif annuel moyen de 140 logements (2007-2014).

**SCOTERS, hors Eurométropole :**

860 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 300 logements (2007-2014).

⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 50 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.

**CC du Pays de la Zorn :**

62 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (2007-2013).

**SCOTERS, hors Eurométropole :**

67 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (2007-2013).

⇒ **OBJECTIF 3** : enveloppe foncière maximale de 20 ha par an à consommer en extension urbaine pour le logement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

**CC du Pays de la Zorn :**

3.2 ha par an (période 2007-2013).

**SCOTERS, hors Eurométropole :**

22,8 ha par an (période 2007-2013).

⇒ **OBJECTIF 4** : au moins 75 % de logements supplémentaires en extension urbaine dans les zones prioritaires de développement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

*non quantifiable par les données MAJIC en 2014.*

**CC du Pays de la Zorn :**

**tendance** : 39 logements en extension par an dans les villages.

**SCOTERS, hors Eurométropole :**

**tendance** : 328 logements en extension par an dans les villages.

⇒ **OBJECTIF 5** : densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

**CC du Pays de la Zorn :**

12,3 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2013.

**SCOTERS :**

20,7 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2013.

⇒ **OBJECTIF 6** : enveloppe foncière maximale de 70 ha par an, en extension urbaine pour les zones d'activités et mixtes sur l'ensemble du SCOTERS.

**CC du Pays de la Zorn :**

0,7 ha par an entre 2007 et 2013.

**SCOTERS** : 26,3 ha par an entre 2007 et 2013.

### Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes ..... 26

Population ..... 15 690

Bourg-centre ..... **Hochfelden**

Population du bourg-centre ..... 3 505

Nombre de gares ..... 3

Source : INSEE, RP 2012

\* Voir page 12 : Définition des indicateurs

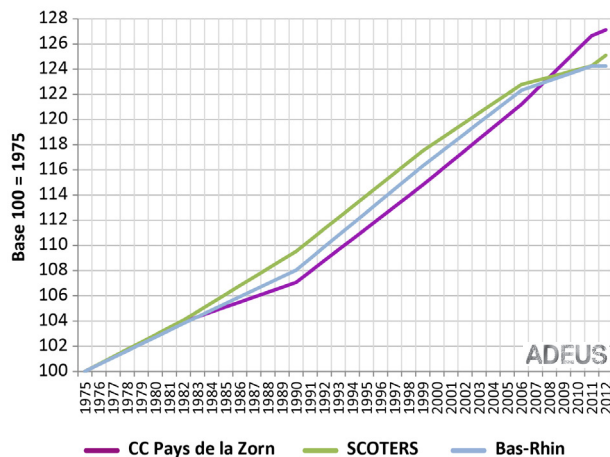
## DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC du pays de la Zorn était moins dynamique que celle du SCOTERS et du Bas-Rhin entre 1975 et 2006. Sa croissance démographique se dynamise sur la période suivante (2006-2012), avec un taux annuel moyen de +0,8 % supérieur aux deux autres territoires.

Les actifs, les familles ainsi que les retraités sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, contrairement aux 17-36 ans.

Note : les pyramides des âges n'ont pas été réactualisées du fait de la nécessité d'avoir un pas de temps de 3 à 5 ans pour illustrer des changements significatifs.

### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2012

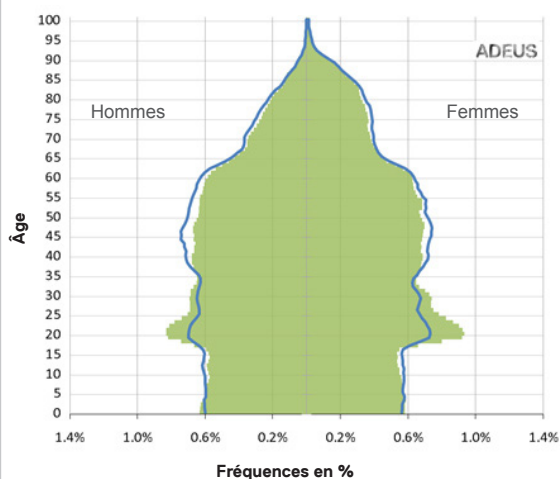


### ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoire	1975/2006	2006/2012
CC du Pays de la Zorn	0,62 %	0,80 %
SCOTERS hors EM	1,02 %	0,93 %
SCOTERS	0,65 %	0,37 %
Bas-Rhin	0,65 %	0,31 %

Source : INSEE, RP 1975 à 2011

### POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011

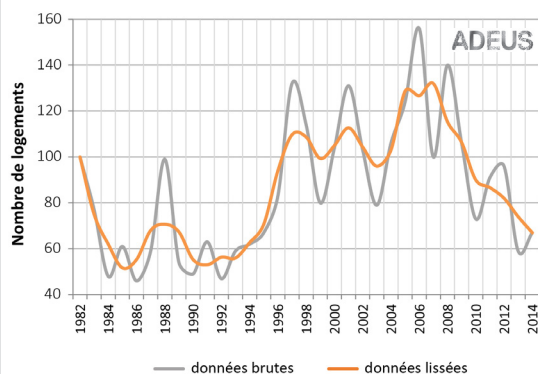


### POPULATION CC DU PAYS DE LA ZORN ET SCOTERS EN 2011



## LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

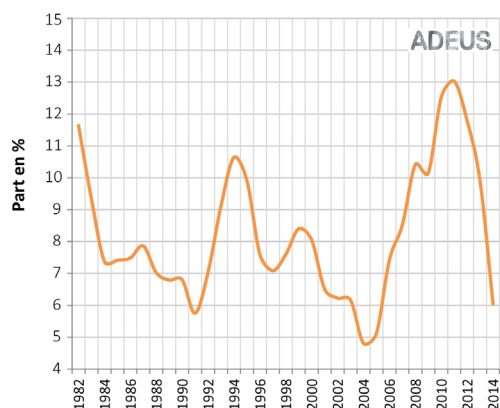
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE  
DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN DE 1982 À 2014



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2015

La construction neuve au sein de la CC du Pays de la Zorn a globalement connu une croissance jusqu'en 2008. Elle décroît depuis pour atteindre, en 2014, un creux de construction comparable à la fin des années 1980.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DU PAYS DE LA ZORN  
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2014



La part de la construction neuve de cette Communauté de Communes tend à diminuer au sein de la construction neuve globale des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, passant de 13 % en 1982 à 9 % en 2014.

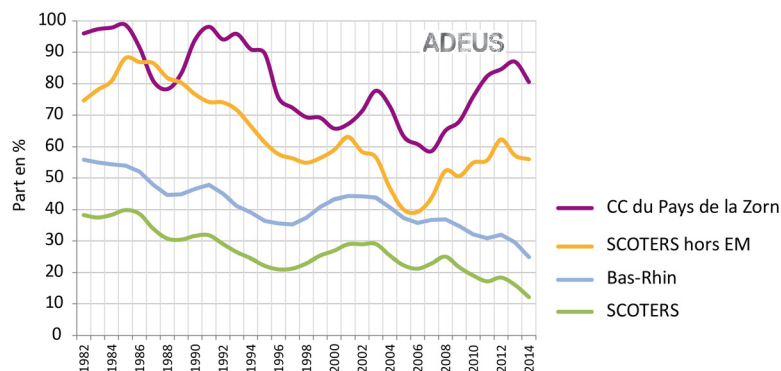
→ Renseigne l'objectif 1

## LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve au sein de la CC du Pays de la Zorn, est globalement en baisse depuis le début des années 1980 et jusqu'en 2007, où les maisons individuelles représentaient 60 % de logements créés.

2008 marque une rupture par une baisse du volume de construction (cf. ci-dessus) se traduisant par une reprise marquée de la maison individuelle aux dépens du logement collectif, représentant 80 % de la construction neuve en 2014.

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE  
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2014



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2015

## FONCIER - Consommation foncière en extension

La CC du Pays de la Zorn a consommé 4 ha par an en moyenne sur les onze dernières années, avec un net ralentissement en 2013.

Elle se distingue des autres intercommunalités du SCOTERS par la relative stabilité de ses consommations foncières.

### CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2013	Moyenne annuelle (sur 11 ans)
Activités	0,6	0,6	0,6
Logements	3,3	3,2	3,2
Mixte*	0,1	0,1	0,1
<b>Total général</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>

\* Logements dans un tissu d'activités ou activités dans un tissu résidentiel.

N.B. : Consommation hors surfaces relatives aux « dépendances »

### VARIATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN EXTENSION ENTRE 2003 ET 2013 (EN HECTARES ET PAR AN)

	Activités			Logements			Mixte logements et activités			Total consommation en extension		
	2003/2006	2007/2013	Variation	2003/2006	2007/2013	Variation	2003/2006	2007/2013	Variation	2003/2006	2007/2013	Variation
Bas-Rhin	59,9	57,3	-4 %	130,7	108,6	-17 %	11,8	4,8	-60 %	202,3	170,6	-16 %
SCOTERS	27,0	24,2	-10 %	35,1	32,0	-9 %	1,8	2,1	15 %	63,9	58,3	-9 %
<b>CC du Pays de la Zorn</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>7 %</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>-5 %</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>67 %</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9</b>	<b>-2 %</b>

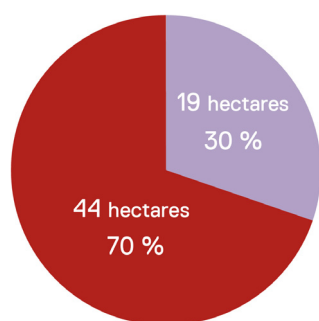
Source : DGFIP, Majic 2014

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

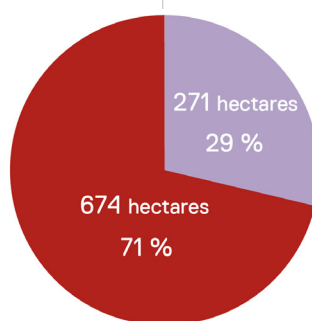
## FONCIER - Type de consommation foncière

### TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2013

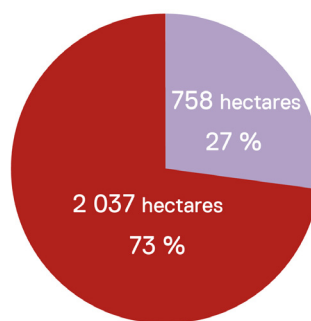
DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension  
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

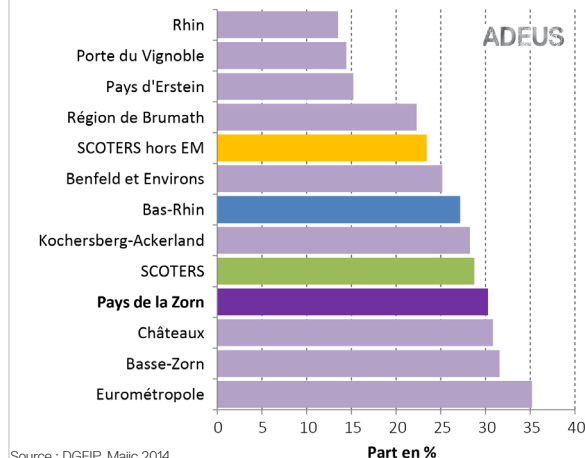
Le foncier consommé dans la CC du Pays de la Zorn est à plus de 2/3 du foncier en extension de l'enveloppe urbaine, soit une proportion dans les moyennes constatées dans le SCOTERS, comme dans le Bas-Rhin. L'urbanisation de dents creuses ou de zones non bâties au sein de

l'enveloppe urbaine représente 30 % du foncier consommé total sur la moyenne constatée entre 2007 et 2013 (contre 24 % entre 2007 et 2012).

Renseigne en partie l'objectif 2

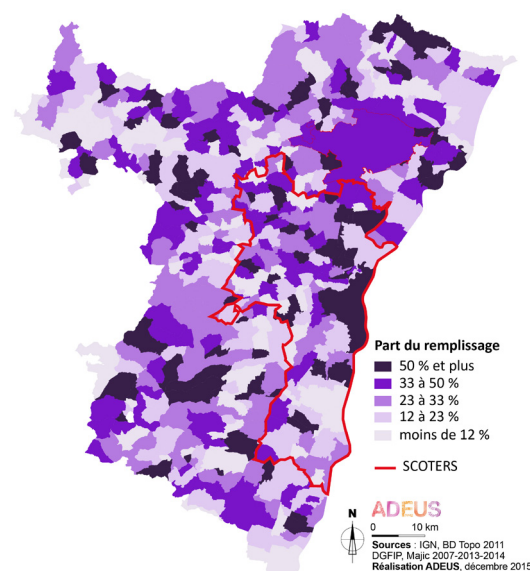
## FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2013



La CC du Pays de la Zorn enregistre une part de construction dans l'enveloppe urbaine importante au regard de la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Elle devance la moyenne départementale.

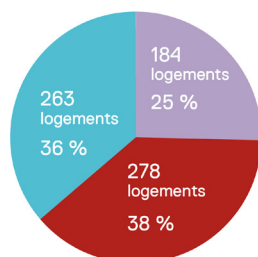
PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2013 SUR LE BAS-RHIN



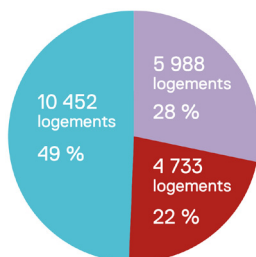
## LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRES ENTRE 2007 ET 2013

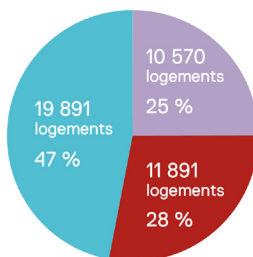
DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation  
extension  
remplissage

ADEUS  
Source : DGFIP, Majic 2014

36 % des logements créés dans la CC du Pays de la Zorn ont été réalisés par mutations au sein de bâtiments existants, par des divisions de parcelles bâties ou dans des opérations de démolition/reconstruction. Autrement dit, sans générer de consommation foncière. C'est donc plus de 60 % des logements créés sur la même période qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces naturels ou

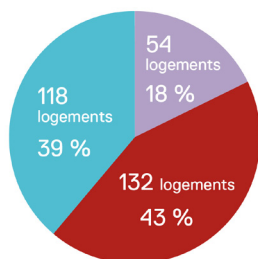
agricoles. Les logements en extension urbaine ne représentent que 38 % des logements neufs, ce qui reste supérieur à la proportion constatée dans le SCOTERS et le département, mais largement sous la limite visée par le SCOT (qui préconise 50 % au maximum).

→ Renseigne en partie l'objectif 2

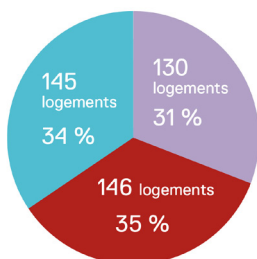
# RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DU PAYS DE LA ZORN ENTRE 2007 ET 2013

## POLARITÉS

(bourgs-centres  
et communes bien desservies)



## VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

Les villages de la CC du Pays de la Zorn ont, en proportion, davantage mobilisé leur foncier dans la tâche urbaine que les polarités, qui ont davantage utilisé les extensions.

En termes de volume, les villages ont créé davantage de logements (421) que les polarités (304).

mutation  
extension  
remplissage

→ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4

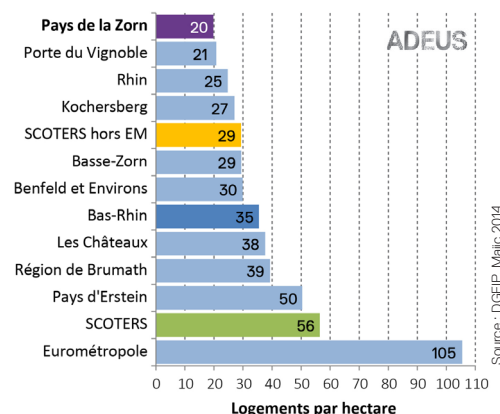
# LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non disponibles en 2014

## FONCIER

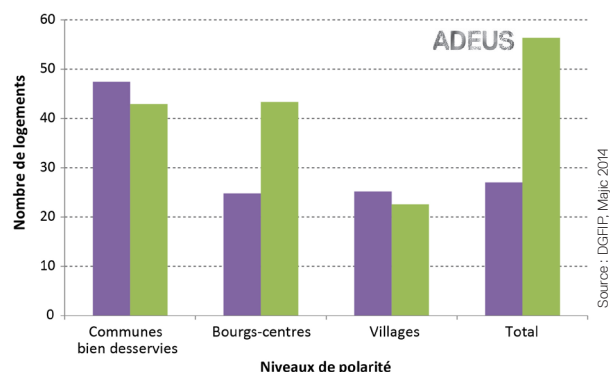
# Performance de l'usage du foncier

## PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2013 (LOGEMENTS/ HA)



En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC du Pays de la Zorn a créé 9 logements de moins par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du

## INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



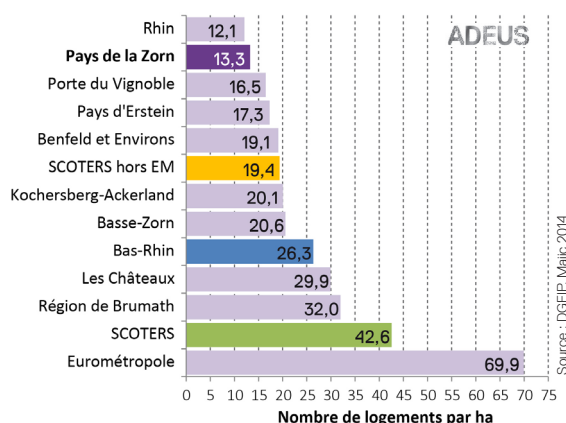
SCOTERS autres que l'Eurométropole, soit 15 logements de moins que la moyenne constatée dans le Bas-Rhin.

→ Renseigne en partie l'objectif 4



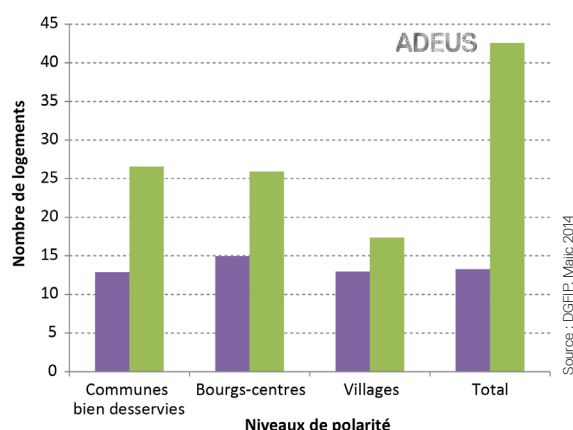
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI  
ENTRE 2007 ET 2013 (LOGEMENTS PAR HECTARE)



La densité de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de l'EPCI est l'une des plus faibles observée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole, alors que la part des logements neufs en remplissage a augmenté en 2013.

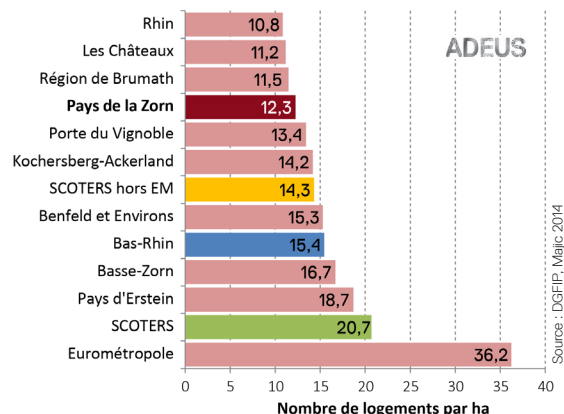
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE DANS  
LA CC DU PAYS DE LA ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



D'où des densités produites en remplissage inférieures aux moyennes du SCOTERS, quels que soient les niveaux des communes au sein de l'armature du SCOT.

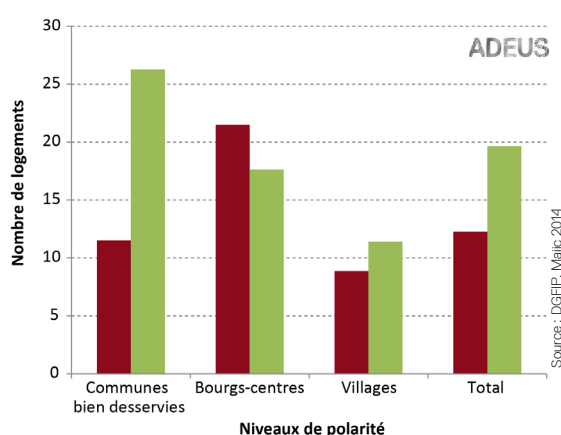
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI  
ENTRE 2007 ET 2013 (LOGEMENTS PAR HECTARES)



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC du Pays de la Zorn se rapproche de la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle reste inférieure aux 25 logements/ha minimum en extension auxquels aspire le SCOT. Objectif que le SCOTERS n'atteint pas non plus.

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR NIVEAUX D'ARMATURE  
DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013

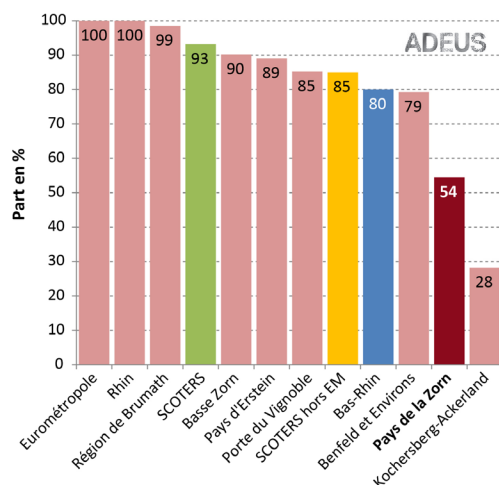


Au sein de la CC du Pays de la Zorn, cette densité est « portée » par le bourg-centre.

⇒ Renseigne en partie l'objectif 5

## FONCIER - Répartition des consommations foncières des zones d'activités en extension

PART DES ACTIVITÉS EN EXTENSION SITUÉES DANS LES POLARITÉS (2007-2013)



Source : DGFIP, Majic 2014

L'offre « nouvelle » en foncier d'activités est restée fortement concentrée sur les polarités, et cela davantage dans le SCOTERS que dans le reste du département, du fait de l'Eurométropole.

Cette polarisation est cependant moins marquée dans la CC du Pays de la Zorn où les villages cumulent 46 % des extensions de sites d'activités.

### DÉFINITION DES INDICATEURS

La loi portant Engagement National pour l'Environnement affirme la responsabilité des SCoT dans l'objectif national de consommation foncière raisonnée. Les SCoT sont tenus de tirer le bilan de la consommation foncière des dix années passées et fixent des objectifs chiffrés en la matière. Cette fiche d'identité intercommunale a pour but de suivre les tendances récentes d'utilisation du foncier sur la base des six objectifs retenus par les élus du groupe de pilotage foncier. Ces objectifs déclinent les orientations générales du SCOTERS (DOG) par territoire et sont exposés dans la justification des choix retenus (p. 173 et suivantes du rapport de présentation).

Ces indicateurs constituent une base d'informations permettant d'évaluer les orientations du SCOTERS (fixées pour six ans) sur une base annuelle. Ils répondent aux indicateurs de suivis (p. 188c et suivantes du rapport de présentation) et les précisent par des analyses supplémentaires à l'échelle des intercommunalités du SCoT.

### REMARQUE SUR LES DONNÉES LOGEMENTS

**La construction de logements est issue de la base de données SITADEL** qui recense les permis, et leur mise en chantier ; et qui sert de référence en matière d'analyse de la construction. Cette base annualisée permet de distinguer l'habitat individuel du collectif mais ne renseigne pas sur la nature du foncier de l'opération (mutation, construction par extension, etc.).

**Les fichiers fiscaux MAJIC** permettent de recenser les logements assujettis à un impôt. Cette base, annualisée elle aussi, permet de distinguer les logements selon la nature du sol (extension, mutation, remplissage).

Ces bases, complémentaires, comptent les logements mais ne le font pas avec le même filtre, d'où des décalages entre leurs résultats annuels. Par exemple lorsqu'une grosse opération (comptée dans SITADEL à l'année N) met plusieurs années avant de se réaliser et être habitée (pour apparaître dans MAJIC à l'année N+2 ou N+3, par exemple).



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**  
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**  
Equipe projet : **Pierre-Olivier Peccoz** (responsable du livrable),  
**Valentine Ruff** (chef de projet), **Ahmed Saïb, Claude Scherer,**  
**Nathalie Griebel, Benjamin Puccio**  
PTP 2015 - N° projet : **2.1.2.7** - Mise en page : **Sophie Monnin**  
© ADEUS - Décembre 2015  
Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)