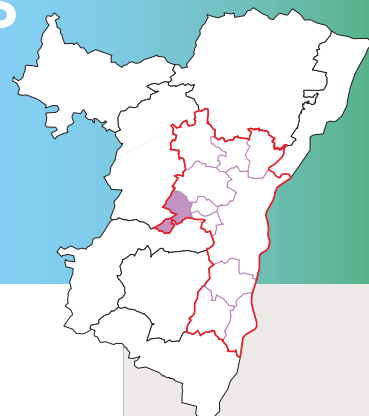




## CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PORTE DU VIGNOBLE

## GROUPE PILOTE FONCIER



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

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

**CC de la Porte du Vignoble :**  
94 logements neufs pour un objectif annuel de 100 logements (2007-2014).

**SCOTERS, hors Eurométropole :**  
860 logements neufs pour un objectif annuel de 1 300 logements (2007-2014).

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

**CC de la Porte du Vignoble :**  
49 % 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 de la Porte du Vignoble :**  
3,5 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 de la Porte du Vignoble :**  
**tendance** : 47 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 de la Porte du Vignoble :**  
13,4 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 de la Porte du Vignoble :**  
3,4 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 ..... 10

Population ..... 10 320

Bourg-centre ..... Marlenheim

Population du bourg-centre ..... 3 906

Nombre de stations TSPO ..... 3

Source : INSEE, RP 2012

\* Voir page 12 : Définition des indicateurs

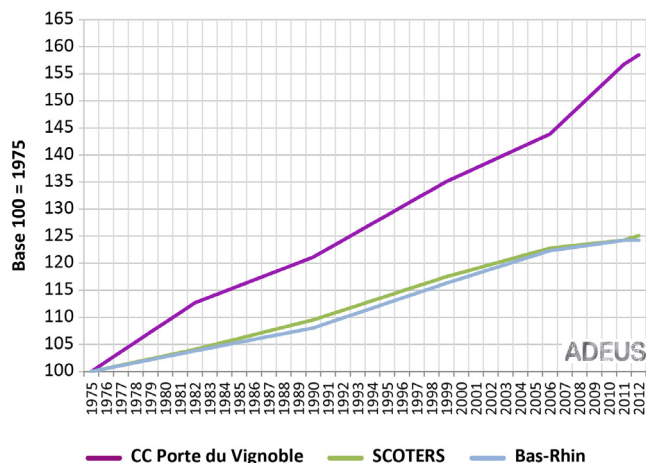
## DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC de la Porte du Vignoble apparaît bien plus dynamique que celle du SCOTERS et du Bas-Rhin, avec un rythme de croissance annuelle de 1,63 % sur la période 2006/2012, qui s'est amplifié par rapport à la période précédente, comme le confirme les résultats de 2012.

Les actifs, les familles ainsi que les retraités sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-37 ans, le SCOTERS accueillant plus de jeunes actifs qu'à l'échelle du Bas-Rhin.

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



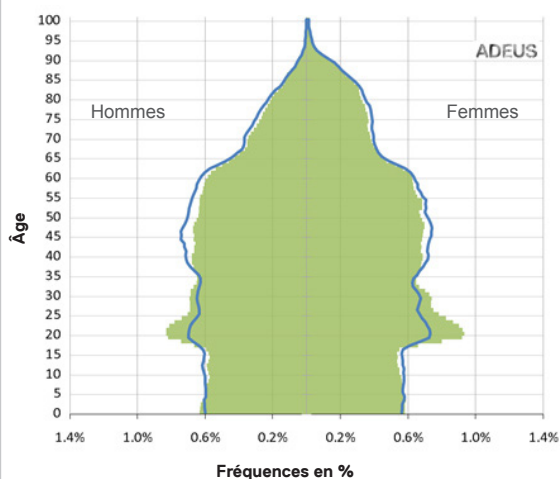
Source : INSEE, RP 1975 à 2012

### ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoire	1975/2006	2006/2012
CC Porte du Vignoble	1,18 %	1,63 %
SCOTERS hors EM	1,02 %	0,93 %
SCOTERS	0,65 %	0,37 %
Bas-Rhin	0,65 %	0,31 %

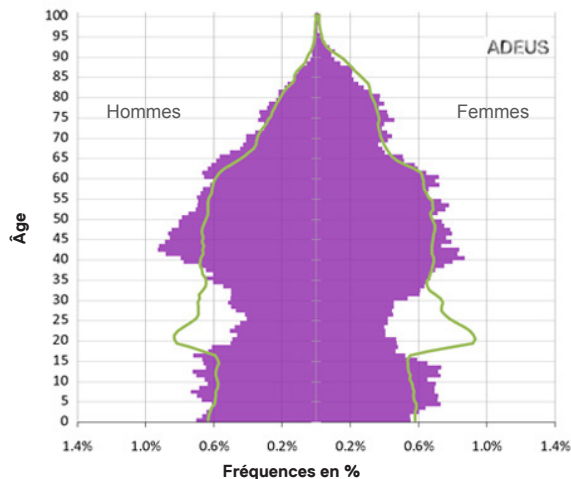
Source : INSEE, RP 1975 à 2012

### POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



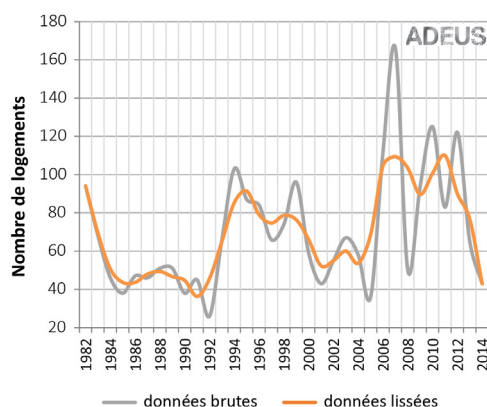
Source : INSEE, RP 2011

### POPULATION CC DE LA PORTE DU VIGNOLE ET SCOTERS EN 2011



## LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

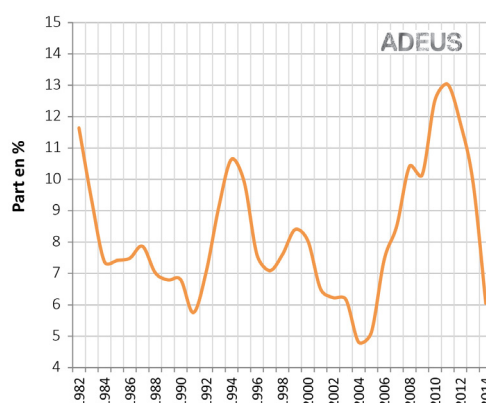
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE  
DANS LA CC DE LA PORTE DU VIGNOBLE DE 1982 À 2014



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

La construction neuve au sein de la CC de la Porte du Vignoble a globalement augmenté après une période de faible construction dans les années 80. Elle s'amplifie à nouveau entre 2005 et 2011. Elle décroît depuis 2012, comme le confirme les résultats de 2014.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DE LA PORTE DU VIGNOBLE  
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2014



La CC de la Porte du Vignoble représente en 2014 environ 6 % de la construction neuve dans les intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole en 2014.

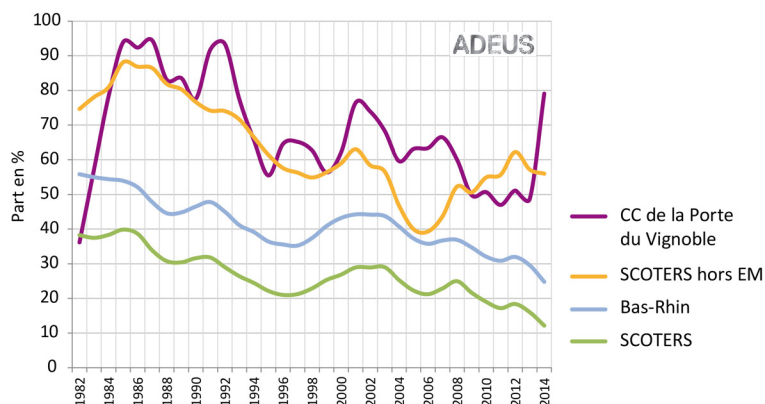
→ Renseigne l'objectif 1

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

La part des maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse depuis le milieu des années 1990 dans la CC de la Porte du Vignoble comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre en nouveaux logements.

Depuis les années 1980, la CC de la Porte du Vignoble enregistrait une part des maisons individuelles globalement supérieure à celle des autres intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Cette tendance s'est inversée entre 2009 et 2012, où la maison individuelle représente un peu moins de la moitié des nouveaux logements créés. 2013 et 2014 confirment une reprise marquée de la construction individuelle au dépend du collectif, qui ne représente plus que 20 % des logements neufs 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 de la Porte du Vignoble a consommé 5,6 ha par an en moyenne sur les dix dernières années. Cette consommation s'est accentuée sur la période 2007-2013, même si la construction s'est réduite en 2013 :

- par une nette augmentation du foncier en extension pour l'activité ainsi que pour le foncier consommé pour les zones mixtes;
- une forte croissance du foncier urbanisé pour le logement (+41 %) alors que le foncier consommé par le résidentiel se réduit dans le département et reste stable dans le SCOTERS.

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

	2003/2006	2007/2013	Moyenne annuelle (sur 11 ans)
Activités	0,7	3,2	2,3
Logements	2,5	3,5	3,1
Mixte*	0,0	0,2	0,2
<b>Total général</b>	<b>3,2</b>	<b>6,9</b>	<b>5,6</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 Porte du Vignoble</b>	<b>0,7</b>	<b>3,2</b>	<b>&gt; 100 %</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>41 %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>&gt; 100 %</b>	<b>3,2</b>	<b>6,9</b>	<b>116 %</b>

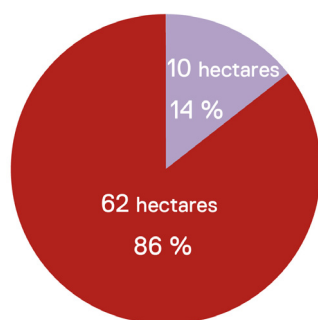
Source : DGFIP, Majic 2014

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

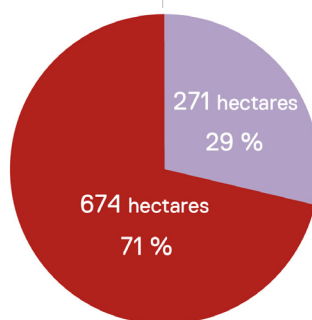
## FONCIER - Type de consommation foncière

### TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2013

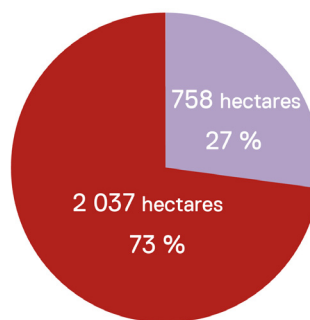
DANS LA CC DE LA PORTE DU VIGNOLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension  
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

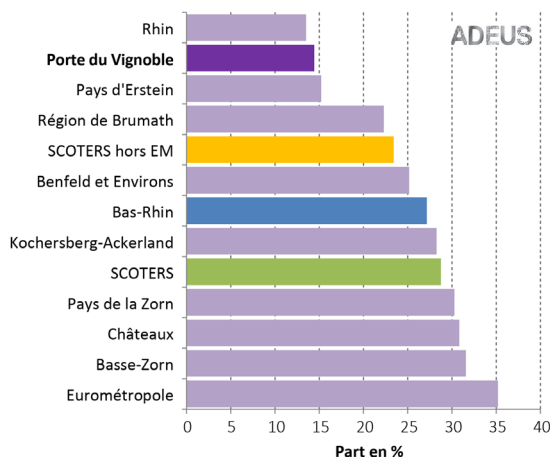
La CC de la Porte du Vignoble a utilisé presque exclusivement du foncier en extension pour s'urbaniser (86 % du foncier consommé), ne valorisant le foncier disponible dans son enveloppe urbaine qu'à hauteur de 14 %. Bien que cette proportion soit plus importante que la moyenne constatée dans le SCOTERS, elle s'inscrit

dans une tendance générale où l'essentiel du foncier urbanisé est consommé en extension des enveloppes urbaines, quels que soient les territoires analysés.

→ Renseigne l'objectif 2

## FONCIER - Part du remplissage

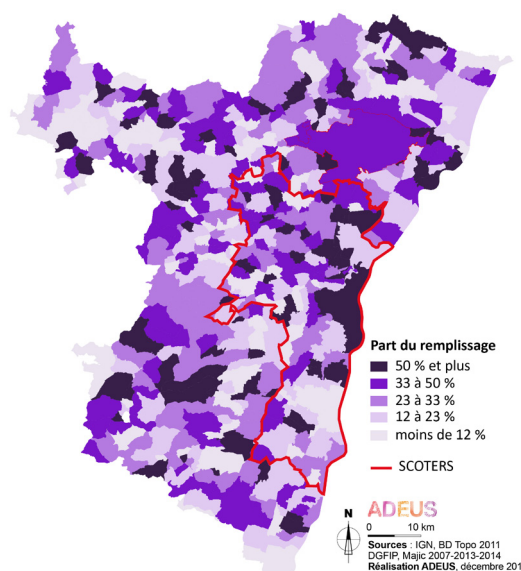
PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2013



Source : DGFIP, Majic 2014

La CC de la Porte du Vignoble est une des intercommunalités du SCOTERS qui a le moins mobilisé de foncier au sein des enveloppes urbaines avec une part de foncier en remplissage (dents creuses, zones urbaines non bâties, etc.) de l'ordre de moins de 15 %.

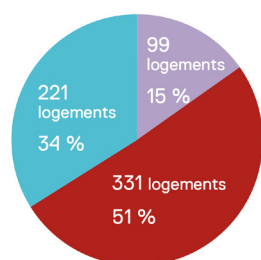
PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2013 SUR LE BAS-RHIN



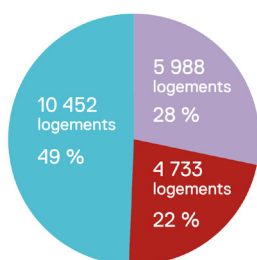
## LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

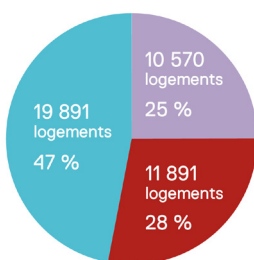
DANS LA CC PORTE DU VIGNOBLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation  
extension  
remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

Un tiers des logements créés dans la CC de la Porte du Vignoble a été réalisé 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 un peu moins de la moitié des logements créés sur la période 2007-2013 qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

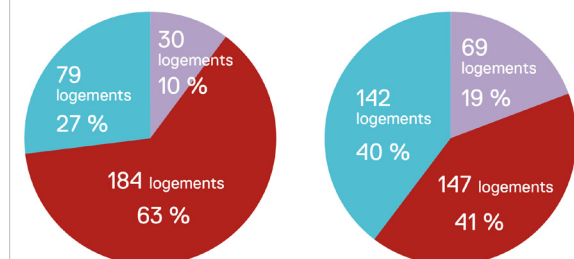
Les logements en extension urbaine représentent 51 % des logements neufs, ce qui demeure supérieur à la moyenne du SCOTERS et du département et à limite de l'objectif maximal de 50% des nouveaux logements en extension, visé par le SCoT.

→ Renseigne l'objectif 2

# RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DE LA PORTE DU VIGNOLE ENTRE 2007 ET 2013

**POLARITÉS**  
(bourgs-centres  
et communes bien desservies)

**VILLAGES**



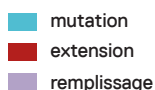
ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

L'ensemble des communes de l'EPCI ont majoritairement eu recours aux extensions pour créer de nouveaux logements. Mais ce sont les villages qui ont produit davantage de logements que les polarités et qui ont le mieux valorisé le remplissage et les mutations.

En termes de volume, les polarités ont créé 293 logements, contre 358 dans les villages.

→ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4



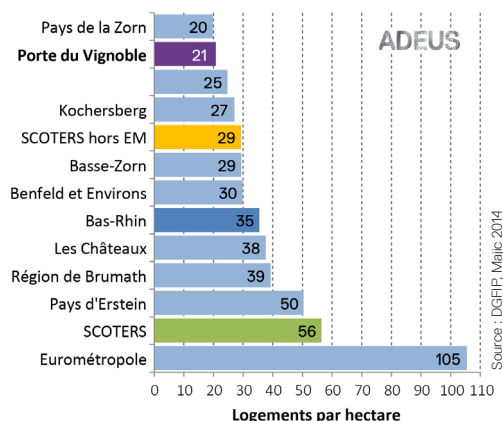
## LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ 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)

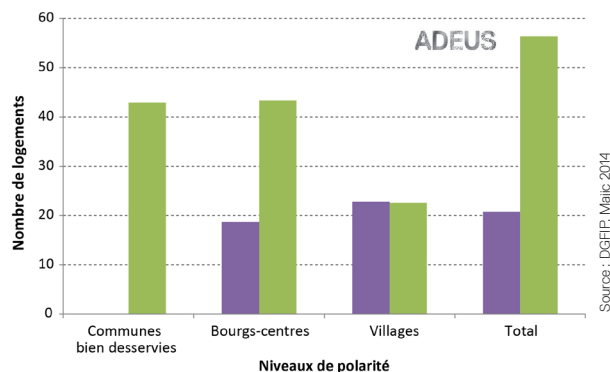


ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC de la Porte du Vignoble a créé 8 logements de moins par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Elle demeure un des EPCI qui a produit les plus faibles densités au sein du SCOT.

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



ADEUS

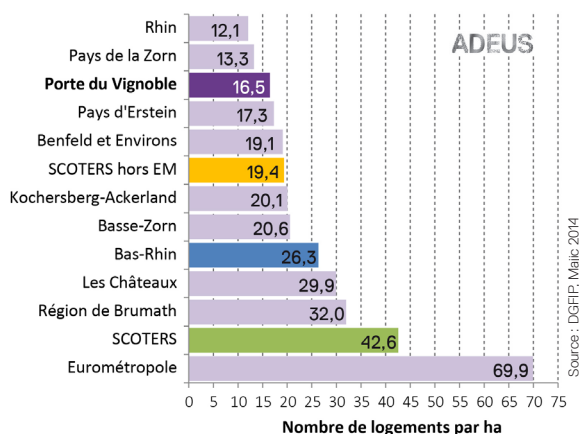
Source : DGFIP, Majic 2014

A l'échelle de l'EPCI, si les villages ont développé des densités équivalentes à la moyenne constatée dans le SCOTERS (plus de 20 logements/ha consommé), les bourgs-centres enregistrent des performances moindres, polarisant difficilement la construction au sein de la communauté de communes.

→ Renseigne en partie l'objectif 4

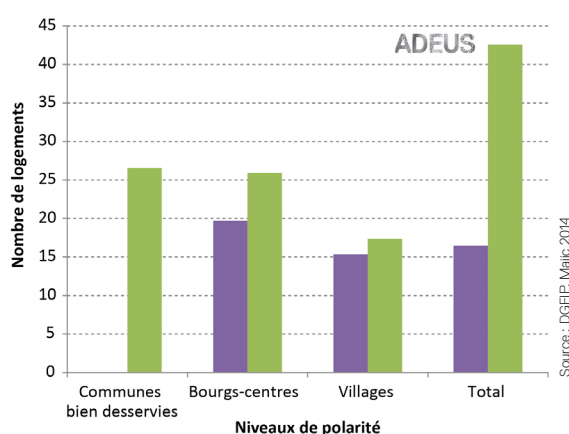
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

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 inférieure à la moyenne observée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole, ainsi qu'à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin (où l'on a construit 10 logements de plus par ha consommé, en moyenne).

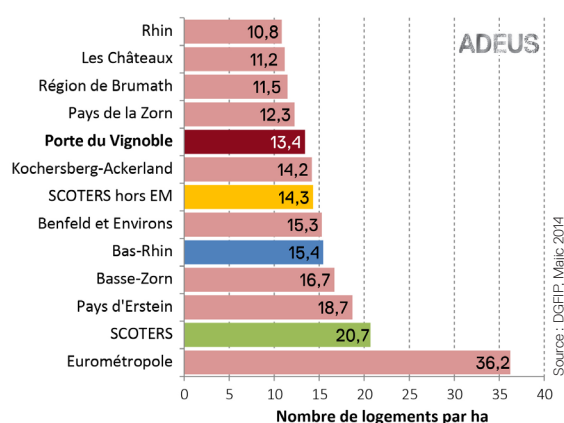
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE  
DANS LA CC PORTE DU VIGNOBLE ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



Au sein de la CC de la Porte du Vignoble, cette densité est plus faible que les moyennes constatées à l'échelle du SCoT, quel que soit le niveau des communes au sein de l'armature urbaine. Mais ces chiffres sont à relativiser, le remplissage ne représentant que 15 % du foncier consommé dans cet EPCI.

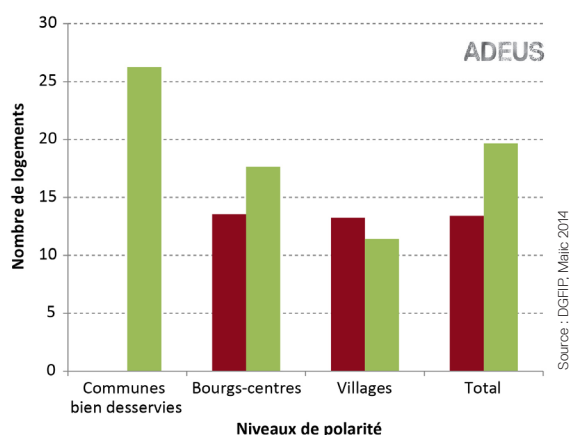
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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 de la Porte du Vignoble est comparable à la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle tend à se rapprocher de celle du Bas-Rhin, mais reste inférieure aux 25 logements/ha minimum, 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 PORTE DU VIGNOBLE ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013

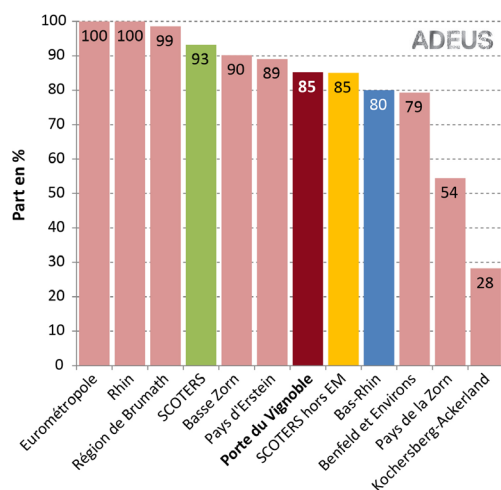


Au sein de l'EPCI, la densité des extensions dans les villages (13 logements/ha) est supérieure à celle du SCOTERS, alors que celle des polarités est inférieure à celle du SCOTERS.

→ 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.

Lorsque l'on analyse à quel niveau de l'armature urbaine se sont opérées les extensions de sites d'activités, on constate que les villages représentent moins de 15 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS. La CC de la Porte du Vignoble confirme donc la polarisation constatée à l'échelle du SCOTERS.

### 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.aheus.org](http://www.aheus.org)